



Huisvestingsverordening Tilburg 2022

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 juni 2022
- gelet op de bepalingen uit de Huisvestingswet 2014; artikel 149 Gemeentewet en de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

Besluit

1. De Huisvestingsverordening Tilburg 2022 met bijlagen vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de Huisvestingsverordening 2020, zoals vastgesteld op 22 juni 2020 en bekendgemaakt in Gemeenteblad nummer 164080 van 30 juni 2020 en de daarbij behorende beleidsregels zoals vastgesteld op 25 september 2020 en daarmee:
 - 1.1 Het omzetten van woningen naar kamerverhuur daar waar dit verantwoord is weer mogelijk maken in de gehele stad;
 - 1.2 Opkoopbescherming in te voeren voor woningen met een WOZ-waarde onder de landelijke grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG: € 355.000,00 prijspeil 2022), in de gebieden waar de leefbaarheid op gebied van 'overlast en veiligheid' onder druk staat zoals aangegeven op de in de nota opgenomen kaart.

Huisvestingsverordening Tilburg 2022

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. *Beschermde woonruimte: een in artikel 12, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;*
- e. *College: het college van burgemeester en wethouders;*
- f. *Corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;*
- g. *Datum van inschrijving: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de onroerende zaak aan de nieuwe eigenaar;*
- h. *Eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw;*
- i. *Gemeente: gemeente Tilburg (Tilburg, Berkel-Enschot en Udenhout);*
- j. *Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en een duurzame gezamenlijke huishouding voeren;*
- k. *Inkomen: het inkomen zoals bedoeld in artikel 8 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;*
- l. *Inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;*
- m. *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;*
- n. *Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wmo 2015;*
- o. *Omzetting (= kamerverhuur): het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, zoals bedoeld in artikel 21 sub c van de Huisvestingswet 2014;*
- p. *Onttrekking: het gebruiken van woonruimte voor een andere functie dan wonen, zoals bedoeld in artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014;*
- q. *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, zijnde keuken, badruimte en/of toilet, gezamenlijk moet gebruiken en waarvan de deur van het privévertrek uitkomt op een gezamenlijke (verkeers)ruimte;*



- r. *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;*
- s. *Splitsing (= kadastrale splitsing): splitsing in appartementsrechten, zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014;*
- t. *Startkwalificatie: de kwalificatie zoals bedoeld in artikel 1 Leerplichtwet 1969;*
- u. *Toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf met overnachting aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;*
- v. *Wet: Huisvestingswet 2014;*
- w. *Woongebouw: een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen;*
- x. *Woonruimte: ruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet;*
- y. *WOZ-waarde: de actuele waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken;*
- z. *Zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning zijnde keuken, badruimte en/of toilet.*

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 of onttrokken te houden;*
 - b. *van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden, 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 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 vergunning voor afwijking hiervan is verleend;*
 - 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 een corporatie, 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 jaarlijkse prestatieafspraken zijn gemaakt, of waarvoor een wettelijke taakstelling geldt;*
 - c. *de omzetting van dergelijke panden bij het college wordt aangemeld en afgemeld als het pand weer als zelfstandige woonruimte in gebruik is.*
- 5. *Het bepaalde in het eerste lid sub b, is niet van toepassing op woonruimte die in het bezit is van een door de gemeente erkende zorgaanbieder en bedoeld is voor de huisvesting van cliënten met een zorgindicatie, mits:*
 - a. *de omzetting is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dan wel afwijking hiervan mogelijk is;*
 - b. *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 (beschikbaar gesteld via 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 aanvrager van de vergunning is 100% eigenaar van de woonruimte waarvoor een vergunningaanvraag wordt gedaan.*



3. *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;*
4. *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;*
5. *Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, indien zij dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk acht;*
6. *Het college neemt een besluit op de aanvraag binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag;*
7. *De termijn bedoeld onder lid 5 kan eenmaal worden verlengd met ten hoogste zes weken;*
8. *De nieuwe eigenaar van een pand waarop een onttrekkings- of omzettingsvergunning rust doet een melding van de eigendomswisseling na aankoop van het pand, via een daartoe beschikbaar gesteld formulier (beschikbaar gesteld via www.tilburg.nl, zoekfunctie vergunningaanvraag), waarbij is aangegeven welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken.*
9. *Het college kan na schriftelijk verzoek van de eigenaar besluiten de tenaamstelling van een verleende vergunning te wijzigen.*

Artikel 4. Weigeringsgronden

1. *Een vergunning als bedoeld in artikel 2 van deze huisvestingsverordening jo. 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 1a. genoemde belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad 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 jo. artikel 2 van deze verordening kan eveneens worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.*

Artikel 5. Voorwaarden en voorschriften

1. *Het college kan aan de vergunning als bedoeld in artikel 2 van deze huisvestingsverordening jo. artikel 21 van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden. Deze voorwaarden en voorschriften kunnen betrekking hebben op:*
 - a. *het waarborgen van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;*
 - b. *verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid in de omgeving van het betreffende pand;*
 - c. *het waarborgen van goed verhuurderschap.*
2. *Het college kan deze voorwaarden en voorschriften nader uitwerken.*

Artikel 6. Intrekken vergunning

1. *Het college kan een vergunning als bedoeld in artikel 2 van deze huisvestingsverordening jo. 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. *niet binnen twee maanden na een eigendomswisseling na aankoop van het pand een melding is gedaan van de eigendomswisseling.*
 - c. *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, en de vergunning zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;*
 - d. *de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd;*



- e. *de omstandigheden op grond waarvan de vergunning is verleend niet meer aanwezig zijn;*
 - f. *het pand weer als zelfstandige woonruimte in gebruik is.*
 - g. *de vergunninghouder hier schriftelijk om verzoekt.*
2. *Een vergunning als bedoeld in artikel 2 van deze huisvestingsverordening jo. 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 7 van deze huisvestingsverordening jo. artikel 22 van de wet wordt door de eigenaar van de woonruimte ingediend bij het college, via een daartoe beschikbaar te stellen formulier (beschikbaar gesteld via 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. *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 7 van deze huisvestingsverordening jo. 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 7 van deze huisvestingsverordening jo. artikel 22 van de wet kan eveneens worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.*



Artikel 10. Voorwaarden en voorschriften

Het college kan aan de vergunning als bedoeld in artikel 7 van deze huisvestingsverordening jo. artikel 22 van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden om een geordend woon- en leefmilieu te waarborgen. Het college kan deze voorwaarden en voorschriften nader uitwerken.

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;*

Paragraaf 2.3. Opkoopbescherming

Artikel 12. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. *Gedurende de 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 iedere woonruimte:*
 - a. *die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:*
 - 1°. Berkel-Enschot (CBS-wijkcode: WK085566), en;
 - 2°. 2o. Biezenmortel (CBS-wijkcode: WK085568), en;
 - 3°. Binnenstad (CBS-wijkcode: WK085510), en;
 - 4°. Bouwmeester (CBS-wijkcode: WK085522), en;
 - 5°. Broekhoven (CBS-wijkcode: WK085515), en;
 - 6°. De Hasselt (CBS-wijkcode: WK085523), en;
 - 7°. De Reit (CBS-wijkcode: WK085537), en;
 - 8°. Fatima (CBS-wijkcode: WK085514), en;
 - 9°. Gesworen Hoek (CBS-wijkcode: WK085547), en;
 - 10°. Groenewoud (CBS-wijkcode: WK085532), en;
 - 11°. Groeseind-Hoefstraat (CBS-wijkcode: WK085525), en;
 - 12°. Heikant (CBS-wijkcode: WK085543), en;
 - 13°. Het Goirke (CBS-wijkcode: WK085524), en;
 - 14°. Het Zand (CBS-wijkcode: WK085538), en;
 - 15°. Hoogvenne (CBS-wijkcode: WK085511), en;
 - 16°. Huibeven (CBS-wijkcode: WK085548), en;
 - 17°. Jeruzalem (CBS-wijkcode: WK085513), en;
 - 18°. Kanaalzone (CBS-wijkcode: WK085529), en;
 - 19°. Korvel (CBS-wijkcode: WK085517), en;
 - 20°. Loven-Besterd (CBS-wijkcode: WK085526), en;
 - 21°. Noordhoek (CBS-wijkcode: WK085520), en;
 - 22°. Oerle (CBS-wijkcode: WK085516), en;
 - 23°. Sint Anna (CBS-wijkcode: WK085519), en;
 - 24°. Spoorzone Noord (CBS-wijkcode: WK085528), en;
 - 25°. Spoorzone Zuid (CBS-wijkcode: WK085521), en;
 - 26°. Stokhasselt (CBS-wijkcode: WK085542), en;
 - 27°. Theresia (CBS-wijkcode: WK085527), en;
 - 28°. Trouwlaan - Uitvindersbuurt (CBS-wijkcode: WK085518), en;
 - 29°. Udenhout (CBS-wijkcode: WK085567), en;
 - 30°. Wandelbos Noord (CBS-wijkcode: WK085539).
 - b. *waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de geldende NHG-kostengrens; € 355.000,- in 2022;*
 - c. *die op de datum van inschrijving:*
 - 1°. *vrij was van huur en gebruik,*
 - 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. de verkoper of de nieuwe eigenaar is niet de gemeente of een corporatie, en;
- f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.

Artikel 13. Gevallen waarin de vergunning moet worden verleend

1. *Als artikel 43, eerste lid, van de wet (weigering van de vergunning op grond van de Wet Bibob) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend:*
 - a. *als de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;*
 - b. *als de eigenaar na de datum van inschrijving van de woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres (als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen) in die woonruimte heeft en hij met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden in gebruik neemt anders dan voor toeristische verhuur;*
 - c. *als de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.*
2. *In de gevallen, genoemd in het vorige lid onder a en b, wordt de persoon of worden de personen aan wie de 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 meer huurder is die in de woonruimte verblijft.*
3. *De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.*

Artikel 14. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend en weigeringsgronden

1. *Als artikel 43, eerste lid, van de wet (weigering van de vergunning op grond van de Wet Bibob) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:*
 - a. *als de gemeente woonruimte aankoopt op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);*
 - b. *als de woonruimte op grond van een overeenkomst met de gemeente door een marktpartij wordt aangekocht: bv. een stadsvernieuwingsproject waar onder gemeentelijke regie geheel of gedeeltelijk door een private partij wordt uitgevoerd (PPS);*
 - c. *als de woonruimte door een door de gemeente erkende zorgaanbieder wordt aangekocht en bedoeld is voor de huisvesting van cliënten met een zorgindicatie én wanneer huisvesting van de cliënten als (ruimtelijk) passend wordt beoordeeld op de aan te kopen locatie én daarvoor een omzettingsvergunning kan worden verleend;*
2. *Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend 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.*
3. *De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.*
4. *In andere gevallen dan die zijn genoemd in artikel 13 en in het eerste en het tweede lid van dit artikel, wordt de vergunning geweigerd.*

Artikel 15. Procedure aanvraag vergunning opkoopbescherming

1. *De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.*
2. *Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders met gebruikmaking van het door dezen vastgestelde formulier. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.*
3. *De aanvraag kan ook elektronisch worden ingediend met behulp van de elektronische versie van het formulier, die te vinden is op de website van de gemeente (beschikbaar gesteld via www.tilburg.nl, zoekfunctie vergunningaanvraag).*



Artikel 16. Te verstrekken gegevens

1. *Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:*
 - a. *de naam (of namen) van de eigenaar(s);*
 - b. *het adres van de woonruimte;*
2. *Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 13, eerste lid, onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt;*
3. *Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 13, eerste lid, onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast 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;*
4. *Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 13, eerste lid, onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;*
5. *Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 13, tweede lid, verstrekt de aanvrager bescheiden die ter motivering dienen van die aanvraag;*
6. *Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.*

Artikel 17. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:

- a. *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, en de vergunning zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;*
- b. *wanneer de omstandigheden op grond waarvan de vergunning is verleend niet meer aanwezig zijn.*

Hoofdstuk 3. Toegang tot de woningmarkt

Artikel 18. 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 3 bij deze verordening.

Artikel 19. Vergunningvereiste huisvestingsvergunning

1. *Het is verboden een in artikel 18 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 20. 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 21. 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 22;*
 - e. *De aanvragen voldoet aan het bepaalde in artikel 23;*
 - f. *De aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 24;*
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 22. 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 23. 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 24. Onderzoek op basis van politiegegevens

1. *Indien de woonruimte is gelegen in het gebied genoemd in bijlage 3 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 geground 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 geground 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 25. 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 26. Nadere regels

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

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 27. 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 28. Bestuurlijke boete

1. *Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 2, eerste lid, artikel 7, eerste lid, en artikel 12 van deze huisvestingsverordening, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 5 van deze huisvestingsverordening, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.*
2. *Burgemeester en Wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete voor overtreding van de verboden in deze huisvestingsverordening, overeenkomstig de tabel in bijlage 2.*

Artikel 29. Inwerkingtreding

1. *Deze verordening treedt in werking op 1 september 2022.*
2. *Met ingang van die dag vervalt de Huisvestingsverordening Tilburg 2020, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg bij besluit van 22 juni 2020 met inbegrip van nadien doorgevoerde wijzigingen, en de bij deze huisvestingsverordening behorende beleidsregels, zoals vastgesteld door het college op 25 september 2020.*



Artikel 30. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald onder de naam Huisvestingsverordening Tilburg 2022.

Artikel 31. Overgangsbepaling

Aanvragen om verlening van een vergunning welke vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens deze nieuwe verordening.

Vergunningen verleend op grond van voorheen geldende Huisvestingsverordeningen komen niet te vervallen, maar blijven van kracht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 juli 2022

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting Huisvestingsverordening Tilburg 2022

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

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

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

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.

Op 25 september 2020 zijn de bij de huisvestingsverordening Tilburg 2020 horende beleidsregels gewijzigd. Hiermee was het aanvragen van een omzettingsvergunning niet langer mogelijk. De aanleiding lag in de toenemende schaarste in de woningvoorraad en meldingen over de toenemende druk op de leefbaarheid. Het college heeft op dat moment besloten tot een herijking van het kamerverhuurbeleid. Met deze nieuwe Huisvestingsverordening geven we hier invulling aan, en combineren dit met een nieuwe (sterk verwant) sturingsinstrument: de opkoopbescherming.

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor koopstarters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van bereikbare koopwoningen in aangewezen gebieden wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een huurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. Zo'n vergunningstelsel wordt aangeduid als een stelsel van 'opkoopbescherming'.



Om de opkoopbescherming in te voeren moet de gemeente vaststellen en onderbouwen in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om de schaarste te bestrijden. Een alternatief hiervoor is dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Voor deze inhoudelijke onderbouwing verwijzen we ook naar het 'Rapport onderbouwing kamerverhuur en opkoopbescherming' (InFact Research, 7 juni 2022), welke als bijlage 1 is toegevoegd.

Duur van het stelsel en aanpassingen

Voor de Huisvestingsverordening zegt artikel 4 van de wet dat die voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook de opkoopbescherming. Hiervoor geldt echter een specifieke bijzonderheid. Het betreffende hoofdstuk van de wet heet '7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming'. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden geëvalueerd. Die evaluatie kan leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.

De redenen van destijds (2020) om een huisvestingsverordening in te voeren, zijn ook nu nog actueel. De woningmarkt staat onder druk, waarmee het voor mensen steeds lastiger is een passende woning te vinden in Tilburg.

Met onze bouwplannen zetten we in op toevoeging van nieuwe woningen. Het overgrote deel van de woningzoekenden blijft echter aangewezen op de bestaande woonruimtevoorraad. Wijzigingen in het gebruik van de bestaande voorraad kunnen helpen bij het verlichten van de druk op de woningmarkt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het kamergewijs verhuren van woonruimte. Daardoor worden de kansen op woonruimte voor jonge eenpersoonshuishoudens (zoals studenten en arbeidsmigranten) groter. Kamerverhuur voorziet in de woningbehoefte van deze groepen woningzoekenden. Tegelijkertijd kan dit ook ongewenste effecten hebben. Leefstijlen van deze huishoudens zijn soms strijdig met andere huishoudens waardoor de kans op overlast toeneemt. De opkoop van woningen voor (kamergewijze) verhuur maakt ook dat andere woningzoekenden minder kans maken op een koopwoning.

Met de omzettingsvergunning en de opkoopbescherming kan het woningaanbod voor koopstarters en lage en middeninkomens behouden worden, en wordt voorkomen dat er nieuwe leefbaarheidsproblemen (als gevolg van bijvoorbeeld overbewoning en conflicterende leefstijlen) ontstaan. Woonoverlast als gevolg van individueel gedrag wordt met deze instrumenten niet voorkomen of aangepakt.

Beide instrumenten nemen de aanwezige schaarste op de woningmarkt echter niet weg. Aan het wegnemen van de schaarste werken we met de Woonagenda 2020-2025 en de Stedelijke ontwikkelingsstrategie Wonen 2021. Het aanpakken van de woonoverlast vraagt om de inzet van andere gemeentelijke instrumenten en een bredere strategie. Deze laatste is bij het vaststellen van deze verordening in wording.

De doelstellingen van het Tilburgse kamerverhuurbeleid en de opkoopbescherming zijn:

1. De behoefte aan onzelfstandige wooneenheden faciliteren door waar dit verantwoord is ruimte te geven voor wijzigingen aan de samenstelling van de bestaande woningvoorraad, via omzetting naar kamerverhuur;
2. De ongewenste effecten van wijzigingen aan de bestaande woningvoorraad op een geordend woon- en leefmilieu beperken;
3. Zorgen dat schaarse betaalbare koopwoningen zoveel mogelijk beschikbaar blijven voor starters en middeninkomens door de woningen tegen opkoop door beleggers te beschermen;

Het kamerverhuurbeleid en de opkoopbescherming draagt bij aan een vitale en inclusieve stad en aan ons bestuurlijk doel: er is voor elke Tilburger een passende woning. We willen dat onze stad ook voor de toekomst een fijne plek is om in te wonen. We werken hieraan onder andere vanuit de Woonagenda 2020-2025 en de Stedelijke ontwikkelingsstrategie Wonen 2021.

Toelichting artikelsgewijs

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



Artikel 1. Begripsbepalingen

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

Een extra toelichting wordt gegeven op 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 er de intentie is deze gezamenlijke huishouding duurzaam te laten zijn. In geval van een familierelatie moeten bewoners in de eerste of tweede lijn van elkaar staan wil sprake zijn van een huishouden.
- Onzelfstandige woonruimte en zelfstandige woonruimte: er is aansluiting gezocht bij de definities uit Huisvestingswet, BAG en Burgerlijk Wetboek. 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 zijn/ 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.

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 reeds ingegaan op de motivering hierbij, hier bespreken wij dit echter nog iets uitgebreider, opnieuw onder verwijzing naar het 'Rapport onderbouwing kamerverhuur en opkoopbescherming' (InFact Research, 7 juni 2022), welke als bijlage 1 is toegevoegd.

In de afbakening van het werkgebied kiezen we voor dezelfde afbakening als in de Huisvestingsverordening 2020. Ondanks de inspanningen om het woningtekort in te lopen, is er in Tilburg nog altijd sprake van een algehele schaarste aan woningen. In de komende jaren blijft de woningbehoefte toenemen. Nieuwbouw blijft van belang en er werken er aan de productie naar een hoger niveau te tillen. Binnen het bouwprogramma zoeken we naar mogelijkheden om meer in het goedkope en middensegment te bouwen. Het tekort is met al deze inspanningen echter niet binnen voorzienbare termijn weggerukt en de bestaande voorraad zal beschermd moeten worden.

De schaarste concentreert zich in specifieke segmenten, maar is door het gebrek aan doorstroommogelijkheden in de praktijk over de gehele breedte voel- en zichtbaar. Segmenten waar de schaarste zich met name concentreert zijn: goedkope en middeldure koopwoningen, middeldure huurwoningen, en – door het gebrek aan doorstroommogelijkheden – goedkope huurwoningen. Het gaat hierbij vooral om woningen die minimaal drie kamers tellen. Dit deel van de voorraad speelt een essentiële rol bij de huisvesting van de lage en middeninkomens. Zonder vergunningstelsel bestaat het gevaar dat het segment in de bestaande voorraad afneemt waardoor de huisvesting van de lage en middeninkomens (verder) in de knel kan komen.

Ook voor de duurdere segmenten is een vergunningstelsel voor omzettingen naar kamerverhuur essentieel. De schaarste in deze segmenten beperkt de doorstroming, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten wordt versterkt (ook hogere inkomens blijven daar wonen, omdat men niet door kan stromen). Daarnaast zorgt de schaarste – in de volle breedte – voor een prijsopdrijvend effect, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten groter wordt. Alleen door een goede bescherming van de gehele voorraad, kunnen dat soort negatieve effecten worden beheerst.

In bijlage 1 leest u de uitgebreide onderbouwing van het kamerverhuurbeleid en de opkoopbescherming.

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 eigenaar die aan twee stellen (vier personen) kamers verhuurt is vergunningplichtig. Ook wanneer een eigenaar een pand verhuurt aan één hoofdhuurder, bijvoorbeeld een studentenvereniging, en vervolgens kamer-



gewijze bewoning plaatsvindt door drie of meer personen is een vergunning nodig. Zie hiervoor ook de Beleidsregels Huisvestingsverordening Tilburg opgenomen in bijlage 4.

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 prestatieafspraken maakt en door de gemeente erkende zorgaanbieder die zich richten op de huisvesting van cliënten met een zorgindicatie, zijn vrijgesteld van de verplichting om een omzettingsvergunning aan te vragen op grond van artikel 21 van de wet. Deze doelgroepen huisvesten zij immers in opdracht van en in samenspraak met de gemeente en het rijk. In overige situaties zijn de erkende zorgaanbieders gelijk gesteld aan particuliere eigenaren.

Op dit moment zijn dat de drie corporaties waar de gemeente het convenant wonen mee heeft gesloten (TBV Wonen, Tiwos en WonenBreborg). Corporaties zijn voor de gemeente en zorgpartijen een belangrijk partner bij de huisvesting van vele aandachtsgroepen. Voor een aantal van deze groepen is kamergewijze verhuur wenselijk. We willen dat corporaties voortvarend invulling kunnen geven aan afspraken die we met hen daarover maken. Recent is wel gebleken dat de uitzonderingspositie om een expliciete duiding van de gezamenlijke opgave vraagt. Die wordt nader uitgewerkt in de prestatieafsprakencyclus.

Artikel 3. Procedure voor aanvraag vergunning voor onttrekking en omzetting

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.

De onttrekkings- en omzettingsvergunningen worden in Tilburg, pandgebonden verleend. Volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn onttrekkings- en omzettingsvergunningen naar hun aard pandgebonden, oftewel deze hebben betrekking op specifieke onroerende zaken/woningen. Het is gelet hierop niet mogelijk een vergunning eigenaar-gebonden te verlenen. Dit heeft als gevolg dat de vergunning op het pand rust en in principe ook 'meeverkocht' kan worden. Bij een dergelijke verkoop toetsen we de nieuwe eigenaar wel aan de Wet Bibob. Met het opnemen van een meldingsplicht bij het moment dat een woning van eigenaar wisselt, stelt de gemeente zich in staat om deze toets daadwerkelijk uit te voeren, en op grond van de uitkomst hiervan de vergunning mogelijk in te trekken.

Tevens hebben wij de mogelijkheid opgenomen om een verleende vergunning in te trekken als de nieuwe eigenaar niet binnen twee maanden na de eigendomswisseling van het pand heeft doorgegeven dat het eigendom is gewijzigd. Dit met de kanttekening dat er meerdere intrekingsgronden bestaan (zie ook artikel 6 en de toelichting hieronder), waar de nieuwe eigenaar ook mee te maken kan krijgen.

Artikel 4. / Artikel 5. weigeringsgronden / Voorwaarden en voorschriften

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, zie hiervoor bijlage 4 bij de Huisvestingsverordening Tilburg 2022.

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 f. heeft betrekking op de eigenaar van de woonruimte die gebruik maakt van de vergunde situatie.

Als een kamerverhuursituatie actief wordt beëindigd door de verhuurder of meer dan een jaar niet als zodanig gebruikt ontstaat een intrekingsgrond voor de omzettingsvergunning. 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 onttrekkingsvergunning voor kamerverhuur, maar inmiddels weer zelfstandig door een huishouden bewoond wordt mag niet zonder nieuwe onttrekkingsvergunning 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



onttrekkingsvergunning 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.

Daarnaast mag een afgegeven vergunning op grond van de Huisvestingswet 2014 enkel gebruikt worden voor de verhuuractiviteit waarvoor hij verleend is. Indien een andere activiteit dan de vergunde huur plaatsvindt (of te wel de omstandigheden zijn gewijzigd), is de vergunning niet meer geldig en is er sprake van een overtreding van het verbod. In dat geval moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd, (zie ook: de ter inzage gelegde wijziging van de Huisvestingswet 2014).

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.

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.

Artikel 12. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

In het eerste lid is bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning ('verhuurvergunning opkoopbescherming'). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht.

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

In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a) en de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog (goedkope of middeldure) woonruimte is (tweede lid, onder b). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c en d zijn wettelijk verplicht.

Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel e).

Door onderdeel f is duidelijk dat het stelsel niet geldt voor nieuwbouwwoningen. De Huisvestingswet 2014 maakt op dit moment geen helder onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw, en de indruk kan bestaan dat ook nieuwbouwwoningen onder de opkoopbescherming kunnen vallen. Het is echter altijd de bedoeling van het ministerie geweest de opkoopbescherming in te voeren voor (alleen) de bestaande voorraad. Het ministerie is voornemers de wettekst op dit punt aan te scherpen. We hebben besloten in de verordening nu al in de geest van de wet te handelen.

Het is aan de gemeente om te bepalen en te onderbouwen waar men de grens van het middensegment legt. De gemeenteraad stelt deze vast op een WOZ-waarde er hoogte van de landelijke grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG; € 355.000 prijspeil 2022¹). NHG is bedoeld ter stimulering van het

1) De NHG-grens wordt jaarlijks per 1 januari aangepast. Het gaat om een stabiele maar realistische kostengrens. NHG streeft er met haar systematiek naar dat: woningen waarvan de koopsom maximaal gelijk is aan de gemiddelde koopsom in Nederland bereikbaar zijn onder NHG; en deze woning tegen de maximale, wettelijk vastgelegde Loan to Value (LTV) kan worden gefinancierd met NHG.



eigenwoningbezit met name voor lagere en middeninkomens, en heeft dus dezelfde 'doelgroep' als de opkoopbescherming. Hierbij merken we op dat het bij de NHG-grens normaal gesproken gaat om de koopsom van de woning. In perioden dat de huizenprijzen snel stijgen (zoals de afgelopen jaren) is de WOZ-waarde vrijwel altijd lager dan de marktwaarde. Met een prijsgrens van € 355.000 WOZ-waarde beschermen we in dit soort marktomstandigheden woningen met hogere marktwaarde.

Een van de redenen waarom de WOZ-waarde wordt gebruikt in de afbakening (en niet de reële verkoopprijs) is dat voorafgaand aan de verkoop duidelijk moet zijn of de woning al dan niet binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan.

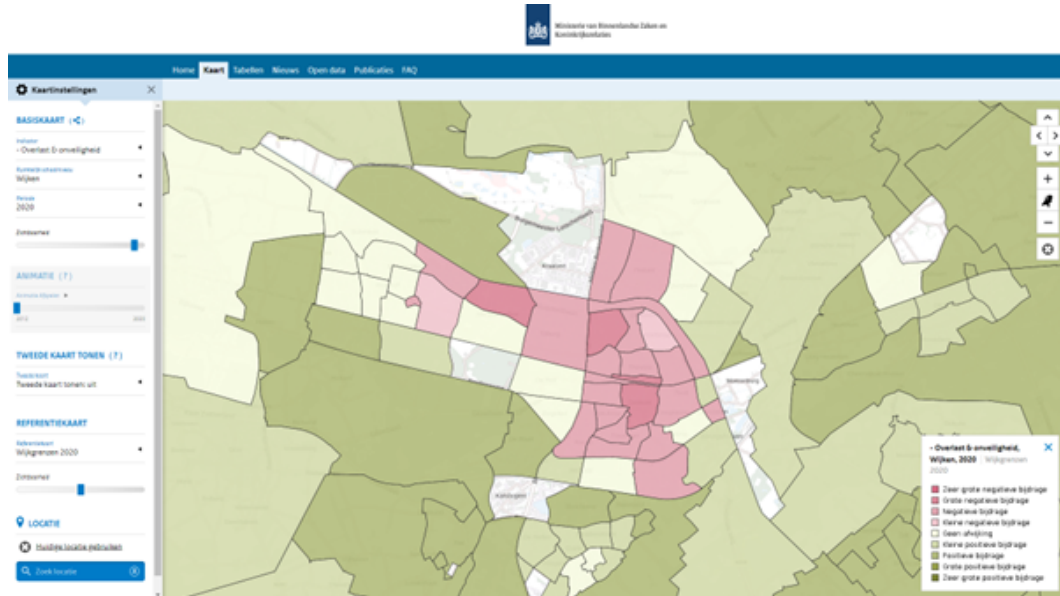
De inzet van de opkoopbescherming moet worden gemotiveerd vanuit schaarste, leefbaarheidsproblemen of een combinatie daarvan. Daarnaast geldt dat de opkoopbescherming gebiedsgericht moet worden uitgewerkt. Het is evident dat er schaarste is op de gemeentelijke woningmarkt. Ook is het evident dat als een middeldure woning wordt opgekocht door een investeerder, deze niet door een starter of middeninkomen kan worden gekocht en betrokken. Daardoor worden de kansen van starters en middeninkomens op een koopwoning verder verlaagd, terwijl deze door de schaarste toch al laag zijn. Dat maakt dat de opkoopbescherming vanuit het oogpunt van schaarste op de gemeentelijke woningmarkt van groot belang is.

Houvast voor de vereiste gebiedsgerichte uitwerking biedt het schaarsteargument echter niet of nauwelijks (zie ook en uitgebreider: bijlage 1; Rapport onderbouwing kamerverhuur en opkoopbescherming' (In.Fact. Research, 7 juni 2022)). Het is namelijk evident dat niet iedereen in de straat (het gebied) kan wonen waar hij wil wonen, dat is ook een ontspannen markt zonder schaarste het geval. Schaarste is geen kenmerk van een specifieke locatie/gebied, maar van de regionale en lokale woningmarkt. Gemeente Tilburg kent een drietal kleine kernen – Berkel-Enschot, Biezenmortel en Udenhout - met een hechte gemeenschap, die elk in bepaalde mate een eigen woningmarktgebied vormen. In deze kernen/gebieden geldt dat op basis van het schaarsteargument de opkoopbescherming kan worden ingevoerd. Er zijn hier weinig betaalbare koopwoningen en de woningen die er wel zijn, zijn hard nodig voor de huisvesting van starters/jongeren en huishoudens met lagere inkomens uit deze kernen. De opkoopbescherming kan helpen de toch al lage kansen voor deze doelgroepen niet verder te laten dalen.

Binnen de stad Tilburg geldt dat leefbaarheid een stevig argument is om de opkoopbescherming in bepaalde gebieden in te voeren. Er is sprake van een duidelijke samenhang tussen de toename van de particuliere verhuur (in het goedkope en middeldure segment) en een verslechtering van de leefbaarheid op het vlak van overlast en veiligheid. Ook blijkt in veel gebieden met een toename van de particuliere verhuur de kans op overbewoning toe te nemen. Ten slotte geldt dat er in de gebieden waar de particuliere huursector in opkomst is relatief veel signalen zijn voor onrechtmatig gebruik en onrechtmatige bewoning.

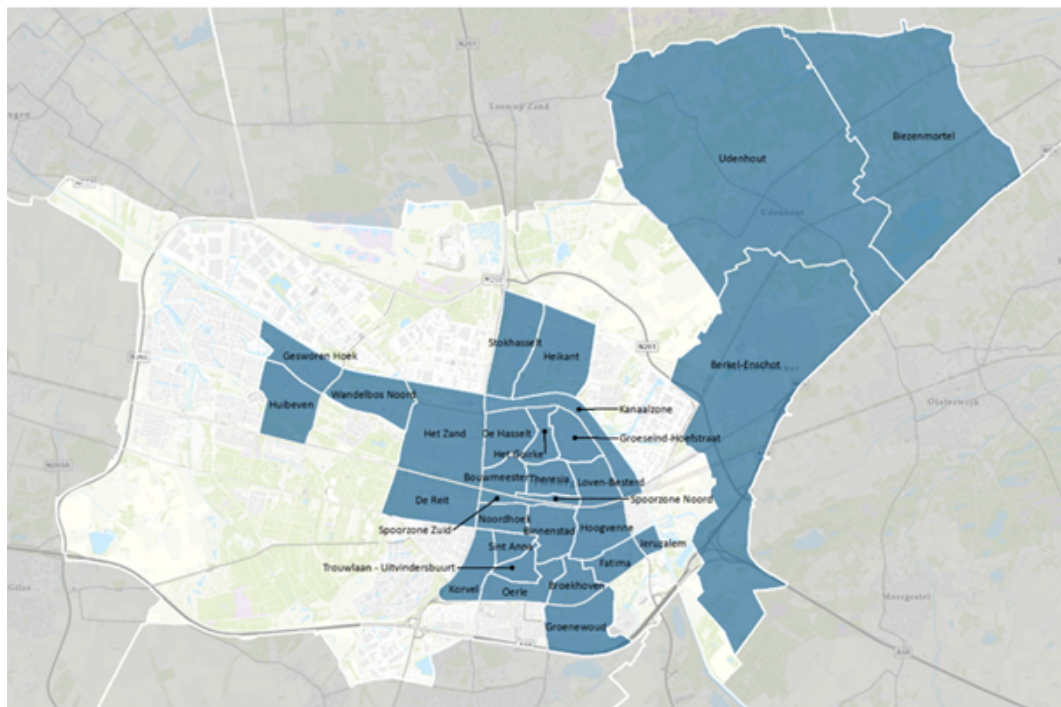
Gegeven deze samenhang is het voorstel de opkoopbescherming in te voeren voor die gebieden waar de leefbaarheid als gevolg van 'overlast en veiligheid' onder druk staat. Het gaat hier om de roodgekleurde wijken in onderstaand kaartbeeld. Voor de wijken Fatima en De Reit geldt dat de gemiddelde score weinig zorgwekkend is, maar er binnen deze wijken grote gebieden zijn waar de leefbaarheid wel onder druk staat. Vandaar dat we ook in deze wijken de opkoopbescherming invoeren.

De gebieden in Tilburg waar de leefbaarheid als gevolg van 'overlast en onveiligheid' onder druk staat



Bron: Leefbaarometer 2020

De gebieden in Tilburg waar de opkoopbescherming geldt:



Artikel 13. Gevallen waarin de verhuurvergunning moet worden verleend

De ‘bibob-weigering’, genoemd in de aanhef van het eerste lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen.

De in het eerste lid genoemde gevallen van ‘verplichte vergunningverlening’ zijn voorgeschreven door artikel 41, derde lid, van de wet.

> *Bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad met de eigenaar:*

Dit zodat het bijvoorbeeld mogelijk blijft dat een grootouder een woning kan kopen om te verhuren aan een kleinkind. Tot de eerste graad worden gerekend (adoptie)ouders en (adoptie)kinderen. Onder



de tweede graad vallen grootouders, kleinkinderen en broers en zussen. Dit geldt niet wanneer men een woning koopt en 'regulier' verhuurt, maar met de intentie om deze in de toekomst aan familie in de eerste of tweede graad te verhuren (bijvoorbeeld wanneer een kind gaat studeren).

Volgens artikel 3, eerste lid van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek valt onder bloedverwantschap ook erkenning, gerechtelijke vaststelling van het ouderschap of een adoptie. Volgens het tweede lid van dat artikel ontstaat door huwelijk of door geregistreerd partnerschap tussen de ene echtgenoot dan wel de ene geregistreerde partner en een bloedverwant van de andere echtgenoot dan wel de andere geregistreerde partner aanverwantschap in dezelfde graad als er bloedverwantschap bestaat tussen de andere echtgenoot dan wel de andere geregistreerde partner en diens bloedverwant. Ten slotte bepaalt het derde lid dat door het eindigen van het huwelijk of geregistreerd partnerschap de aanverwantschap niet wordt opgeheven.

> Onlosmakelijk deel van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte:

De verhuurvergunning opkoopbescherming moet ook worden verleend indien het een woonruimte betreft die onlosmakelijk verbonden is met een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Het gaat hier om gebouwen waarin de woonruimte een onlosmakelijk deel vormt van de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Daarvan is in elk geval sprake als de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte. Indien het eigendomsrecht op de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal daarvoor niet automatisch een verhuurvergunning opkoopbescherming hoeven te worden verleend. Ook appartementen waarbij in de plint een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte is gevestigd zijn daar niet onlosmakelijk mee verbonden.

Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam of namen van de betrokken persoon of personen in de vergunning moet(en) worden vermeld. De vergunning vervalt als de reden waarom ze moest worden verleend niet meer bestaat (tweede lid).

De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte (derde lid).

Artikel 14. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend en weigeringsgronden

Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid).

Het tweede lid geeft een beperkte, maar open mogelijkheid voor het geven van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen. Daardoor is er geen behoefte om gebruik te maken van de ontheffingsfiguur, die artikel 41, vierde lid, van de wet ook biedt; dit houdt het stelsel simpel. Dit tweede lid geeft aan dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (eerste lid). Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan. Dat de opkoopbescherming nadelig kan uitvallen voor een verhuurder is op zich geen reden voor vergunningverlening.

De ontheffingsmogelijkheid is er omdat zich situaties kunnen voordoen waarin het handhaven van het verbod in individuele gevallen, zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard (schrijnende gevallen). Hierbij kan bijvoorbeeld geacht worden aan de situatie waarin de eigenaar van een woonruimte waarop het verbod van toepassing is, overlijdt en van de erfgenamen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zij zelf de woning bewonen. Middels deze mogelijkheid kan daarnaast ingespeeld worden op situaties die burgemeester en wethouders nog niet van tevoren had kunnen voorzien.

Daarbij is de vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte (derde lid).

In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (vierde lid).

Artikel 15. Procedure aanvraag vergunning opkoopbescherming

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Klassiek schriftelijk aanvragen moet daarnaast ook mogelijk zijn.

Beslistermijn en 'silencio positivo'



De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van de wet bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid met zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn omdat een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen. Is niet op tijd beslist, dan geldt het silencio-positivostelsel (§ 4.1.3.3 van de Awb), aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet. Dit betekent dat de aanvraag is ingewilligd als burgemeester en wethouders niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is gelijk aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

Artikel 16. Te verstrekken gegevens

De aanvrager van de vergunning moet op grond van het tweede lid aantonen dat hij of zij aan de eisen voor het verkrijgen van de vergunning voldoet.

Zeker indien een persoon achtereenvolgens verschillende huwelijken of geregistreerde partnerschappen heeft gehad, zal niet meteen duidelijk zijn of er een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad bestaat. Het aantonen van de familierelaties is mogelijk met behulp van uittreksels uit de Basisregistratie Personen (BRP). In de BRP staan gegevens over ouders en kinderen. Een voorbeeld: als zowel het kind als de grootouder een uittreksel uit de BRP aanvragen, kan het kind op basis daarvan aan de grootouder gelinkt worden als tweedegraadsfamilie. Er kunnen zich situaties voordoen waarin het aantonen van bloed- of aanverwantschap op basis van de BRP onmogelijk blijkt te zijn. Deze situatie zal echter zeer weinig voorkomen. Indien dit het geval is zal moeten worden beslist of de verwantschap voldoende aannemelijk is gemaakt, ook al kan ze niet echt worden bewezen.

Artikel 17. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De onder a toegevoegde intrekkinggrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

Daarnaast mag een afgegeven vergunning op grond van de Huisvestingswet 2014 enkel gebruikt worden voor de activiteit waarvoor hij verleend is. Als iemand bijvoorbeeld in eerste instantie aan zijn of haar familielid verhuurde, en daarna aan een expat, is de vergunning niet meer geldig en is er sprake van een overtreding van het verbod (zie ook: de ter inzage gelegde wijziging van de Huisvestingswet 2014).

Artikel 18. 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 3 bij deze verordening.

Artikel 19. 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 20, eerste lid, onder g 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 22. 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 27 van deze verordening.

Artikel 23. 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;
- 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. 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 24. 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 WBMGP) kan gedacht worden aan het uitoefenen van een illegaal bordeel, 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:



- 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.

Artikel 28. Bestuurlijke boete

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig zijn aan de ernst van de overtreding. Hoe hoger het maximum, hoe meer behoefte zal bestaan aan weldoordachte beleidsregels die ertoe leiden dat de evenredigheidseis daadwerkelijk in acht zal worden genomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete. Zie hiervoor Bijlage 2: Boetetabel bestuurlijke boete Huisvestingsverordening Tilburg, bij deze verordening.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

Bijlagen:

- √ *Bijlage 1: In.Fact.Research, 7 juni 2022, Rapport onderbouwing kamerverhuur en opkoopbescherming.*
- √ *Bijlage 2: Boetetabel behorende bij Huisvestingsverordening Tilburg 2022*
- √ *Bijlage 3: Op grond van aanvraag gebiedsaanwijzing Wbmgp aangewezen gebied waarop hoofdstuk 'Toegang tot de woningmarkt' van de huisvestingsverordening van toepassing is*
- √ *Bijlage 4: Beleidsregels behorende bij de Huisvestingsverordening Tilburg 2022*



Bijlage 1: : In.Fact.Research, 7 juni 2022, Rapport onderbouwing kamerverhuur en opkoopbescherming.

Om deze bijlage in te kunnen zien, verwijzen wij u naar de [externe bijlage](#).

**Bijlage 2: Boetetabel bestuurlijke boete Huisvestingsverordening Tilburg 2022**

Overtreding:	Artikel Huisvestings-verordening	Kolom A 1° overtreding	Kolom B 2° overtreding	Kolom C 3° overtreding	Kolom D 4° overtreding
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of onttrekking zonder vergunning	Art. 2, lid 1	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 10.000,-
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of onttrekking zonder vergunning (bedrijfsmatig)	Art. 2, lid 1	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 22.500,-
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of onttrekking: handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of -voorschriften	Art. 5, lid 1	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 10.000,-
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of onttrekking: handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of -voorschriften (bedrijfsmatig)	Art. 5, lid 1	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 22.500,-
Gebouwen met woonruimte zonder vergunning splitsten in appartementsrechten	Art. 7, lid 1	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 22.500,-
In gebruik <i>geven</i> van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning of ontheffing	Art 12, lid 1	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 22.500,-
Het overtreden van de voorschriften verbonden aan de huisvestingsvergunning	Art. 24, lid 5 jo. Artikel 10, lid 4 Wbmgp	€ 450,-	€ 450,-	€ 450,-	€ 450,-

Bestuurlijke boete Huisvestingswet 2014

In de huisvestingsverordening is het instrument van de bestuurlijke boete opgenomen, dat wordt ingezet bij ernstige vormen van (gedeeltelijke) woningonttrekking, zoals bij hennepsteelt, drugs- handel of illegale prostitutie in woonruimtes, bij omzetting van woonruimte zonder vergunning, bijvoorbeeld een illegaal kamerverhuurpand of logement, bij het in gebruik geven of nemen van woonruimte zonder vergunning in aangewezen gebieden of handelen in strijd met de aan de verleende vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften.

Bij herhaling van de overtreding kan een hoger sanctiebedrag worden vastgelegd. Door het oplopen van de boetebedragen tot het wettelijke maximum zal de bestuurlijke boete naar verwachting ook preventief werken.

Artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, 21, 22 of 45, of het handelen in strijd met de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet. Artikel 10 lid 4 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek maakt het mogelijk om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van voorschriften van de huisvestingsvergunning. Het college is bevoegd om de boete op te leggen. De hoogte van de boete voor de verschillende overtredingen is door de gemeenteraad bepaald (zie tabel hierboven).

Bestuurlijke boete en last onder bestuursdwang/dwangsom

Een bestuurlijke boete is een boete die door het bestuursorgaan aan een overtreder kan worden opgelegd als bestraffende (punitieve) sanctie, die ook beoogt om herhaling te voorkomen. Met een bestuurlijke boete wordt de overtreding echter nog niet ongedaan gemaakt. Daarvoor kan nog een last onder dwangsom of bestuursdwang nodig zijn.

De last onder bestuursdwang of dwangsom zijn gericht op herstel en zijn daarmee reparatoire sancties. Een dwangsom wordt echter pas verbeurd nadat een last is opgelegd en de begunstigingstermijn is verstreken. Tot dan kan de overtreding straffeloos voortduren. Bij een bestuurlijke boete is dat niet zo. Die is meteen verschuldigd nadat de overtreding is geconstateerd.

De bestuurlijke boete en de last onder dwangsom of bestuursdwang kunnen naast elkaar worden opgelegd en kunnen elkaar dus aanvullen. De bestuurlijke boete kan daarbij vooral voor de toekomst preventief werken omdat een overtreding van de huisvestingsverordening meteen een beboetbaar feit oplevert.

Overtreder

De boete wordt opgelegd aan degene die de overtreding heeft begaan of aan wie deze overtreding kan worden toegerekend (functioneel daderschap). Bij hennepkweek en andere illegale woningonttrekking is dat ofwel de eigenaar/verhuurder ofwel de (onder)huurder/gebruiker van het pand. Bij illegale omzetting van woonruimte (logies en kamerverhuur) is dat, afhankelijk van de omstandigheden, de eige-



naar/verhuurder van het pand of degene die het beheer/de exploitatie verzorgt. Bij het illegaal in gebruik geven zal dit de eigenaar/verhuurder zijn, bij het illegaal in gebruik nemen de (onder)huurder/gebruiker van het pand.

Hoogte bestuurlijke boete

Het staat de gemeente vrij de hoogte van de boete te bepalen, mits het wettelijke maximumbedrag per overtreding niet wordt overschreden. De gemeenteraad heeft voor verschillende overtredingen verschillende boetebedragen vastgesteld, opgenomen in bovenstaande boetetabel. Bij herhaling van de overtreding (recidive) wordt een hogere boete opgelegd. Verder worden overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige exploitatie worden gepleegd zwaarder beboet dan overtredingen waarbij dat niet het geval is.

Recidive

Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een ander pand. Als recidivetermijn geldt twee jaar (na de datum van de eerdere overtreding). Een overtreding die na deze termijn wordt herhaald geldt weer als eerste overtreding. In de volgende gevallen is er sprake van "opnieuw dezelfde gedraging":

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor het zelfde feit. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit wel als "opnieuw dezelfde gedraging";
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is er wel sprake van "opnieuw dezelfde gedraging". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm;
3. Het moet om overtreding van hetzelfde verbodsartikel in de Huisvestingswet gaan. Overtreding van het eerste lid betekent dus niet dat er bij een overtreding van het tweede lid sprake is van "opnieuw dezelfde gedraging".

Bedrijfsmatige exploitatie

Overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige/commerciële exploitatie worden begaan, worden zwaarder beboet dan andere, omdat de overtreding wordt begaan met winst oogmerk. In de volgende gevallen is er sprake van "bedrijfsmatige exploitatie":

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meer dan twee woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met de exploitatie behoort de wet- en regelgeving te kennen;
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingbureau's en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder;
3. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Het in gebruik hebben van woonruimte voor hennepcultuur, drugshandel en/of illegale prostitutie is als onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen als daardoor een gedeelte van de woonruimte niet meer voor bewoning geschikt is of wordt gebruikt.

Illegale 'reguliere bedrijvigheid'

Het doel van de bestuurlijke boete Huisvestingswet is om maatschappelijk onaanvaardbare activiteiten en onwenselijke ontwikkelingen tegen te gaan. Het is dus niet de bedoeling om alle illegale gebruik in woningen te gaan beboeten. Bij de onttrekking ligt de focus op gebruik waarop een strafrechtelijke sanctie staat, zoals hennepcultuur, drugshandel of illegale prostitutie. Bij illegale 'reguliere bedrijvigheid' in een woning (kantoor, opslag) wordt eerst de mogelijkheid van legalisatie onderzocht en wordt verder de gebruikelijke bestuursrechtelijke weg gevolgd. Bij een illegaal pension in een woning of bij andere uitwassen rondom woningomzetting kan de bestuurlijke boete een nuttige aanvulling zijn op de reguliere handhavingaanpak. De bestuurlijke boete wordt daar (indien mogelijk) ingezet voor excessbestrijding en bij calculerende overtreeders.



Bijlage 3 Aangewezen gebied Wbmgp

Op grond van aanvraag gebiedsaanwijzing Wbmgp aangewezen gebied (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), waarop hoofdstuk 'Toegang tot de woningmarkt' van de huisvestingsverordening van toepassing is.





Bijlage 4 Beleidsregels Huisvestingsverordening Tilburg 2022

Om deze bijlage in te kunnen zien, verwijzen wij u naar de [externe bijlage](#).