

## Gemeente Middelburg - Huisvestingsverordening gemeente Middelburg 2022

De raad van de gemeente Middelburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27-01-2022, nr. 22-010;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder [a en b], 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 151d van de Gemeentewet;

gezien het advies van de Commissie Ruimte de dato 17-01-2022;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Middelburg

### Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

#### Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- wet: Huisvestingswet 2014;

### Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

#### Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Dit artikel blijft buiten werking.

#### Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Dit artikel blijft buiten werking.

#### Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Dit artikel blijft buiten werking.

#### Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Dit artikel blijft buiten werking.

#### Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

Dit artikel blijft buiten werking.

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

Dit artikel blijft buiten werking.

#### Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Dit artikel blijft buiten werking.

#### Artikel 9. Voorrang bij urgentie

Dit artikel blijft buiten werking.

#### **Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie**

Dit artikel blijft buiten werking.

#### **Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie**

Dit artikel blijft buiten werking.

#### **Artikel 12. Rangorde woningzoekenden**

Dit artikel blijft buiten werking.

#### **Artikel 13. Vruchteloze aanbieding**

Dit artikel blijft buiten werking.

### **Hoofdstuk 2A. Standplaatsen voor woonwagens**

Dit hoofdstuk blijft buiten werking.

### **Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad**

Dit hoofdstuk blijft buiten werking.

### **Hoofdstuk 3A. Toeristische verhuur van woonruimte**

#### **Artikel 21b. Vormen van toeristische verhuur**

1. In dit hoofdstuk worden de volgende vormen van toeristische verhuur van woonruimte onderscheiden:  
A: toeristische woningverhuur kort: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van hoogstens een maand;  
B: toeristische woningverhuur lang: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan een maand maar niet meer dan zes maanden;  
D: toeristische kamerverhuur kort: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van hoogstens een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;  
E: toeristische kamerverhuur lang: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van meer dan een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;
2. Het vorige lid is niet van toepassing op recreatiewoningen, woningruil en huisbewaring.
3. Waar in de volgende artikelen wordt verwezen naar een of meer vormen van toeristische verhuur van woonruimte, worden met de daar gebruikte letters de in het eerste lid genoemde vormen van toeristische verhuur van woonruimte bedoeld.

#### **Artikel 21c. Registratienummer**

1. Het is verboden woonruimte aan te bieden voor [een vorm van] toeristische verhuur van woonruimte die in een in het derde lid genoemd gebied ligt [en die behoort tot een daarbij genoemde vorm van toeristische verhuur van woonruimte], zonder daarbij het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.
2. Voor elk van de te verhuren woonruimten wordt een registratienummer aangevraagd door middel van de website [toeristischeverhuur.nl](http://toeristischeverhuur.nl).  
2 a. Het registratienummer wordt gratis verstrekt.
3. De in het eerste lid bedoeld gebied [en vormen van toeristische verhuur van woonruimte] is:  
De hele gemeente Middelburg

**Artikel 21d. Maximering aantal nachten toeristische verhuur; meldplicht**

Dit artikel blijft vooralsnog buiten werking.

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

Dit artikel blijft vooralsnog buiten werking.

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

Dit artikel blijft vooralsnog buiten werking.

**Artikel 21g. Tijdelijke vergunningen[; overgangsbepaling]**

Dit artikel blijft vooralsnog buiten werking.

**Artikel 21h. Ontheffingsplicht toeristische verhuur**

Dit artikel blijft vooralsnog buiten werking.

**Artikel 21i. Jaarverbod toeristische verhuur**

1. Als een toezichthouder een overtreding van de artikelen 21c tot en met 21e of 21h constateert en aan de betrokken aanbieder binnen het tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van een van die artikelen, kunnen burgemeester en wethouders de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur gedurende hoogstens een jaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval tevens een aanwijzing geven aan iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, om aanbiedingen voor toeristische verhuur van de betrokken aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod van het eerste lid geldt.

**Artikel 21j. Zorgplicht aanbieder**

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

**Hoofdstuk 4. Slotbepalingen****Artikel 22. Bestuurlijke boete**

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

## **Artikel 23. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op 01-02-2022.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Middelburg 2022.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 januari 2022.*

*De griffier, De voorzitter,*

*A.A.A. Rijpert mr. H.M. Bergmann*

## **Toelichting**

### **Algemeen**

#### *Uitgangspunten Huisvestingswet 2014*

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

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

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

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen. Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

#### *De huisvestingsvergunning*

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

#### *Wijzigingen in de woonruimtevoorraad*

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

*Inwerkingtreding wet, overgangsrecht, tijdelijk karakter verordening en overleg*

De wet treedt op 1 januari 2015 in werking en bevat overgangsrecht voor bestaande Huisvestingsverordeningen; deze vervallen op 1 juli 2015.

*Wijziging Huisvestingswet 2014 per 1 juli 2017*

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

*[Standplaatsen voor woonwagens*

Uit [naam onderzoek/rapport] blijkt tevens dat wij te maken hebben met een groep woningzoekenden die een beroep wil doen op standplaatsen voor woonwagens. Daarom wordt met hoofdstuk 2A voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen.

In de gemeente [zijn een aantal standplaatsen OF kunnen een aantal standplaatsen worden ingericht] voor woonwagens. Het beschikken over passende regels voor de toedeling van deze vorm van woonruimte dient, net als andere vormen van woonruimte, te berusten op de wet. Anders dan de reguliere woonruimte moet de toewijzing van standplaatsen ook voldoen aan de mensenrechtelijke eisen die onder andere volgen uit de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) en de oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (EHRM 27 mei 2004, nr. 66746/01 (Connors/VK); EHRM 17 oktober 2013, nr. 27013/07 (Winterstein/Frankrijk); EHRM 18 januari 2001, nr. 27238/95 Chapman/VK; EHRM 8 december 2009, nr. 49151/07 (Munos Diaz/Spanje). Uit de jurisprudentie van het EHRM volgt onder meer dat de overheid een positieve verplichting heeft om de identiteit en de levensstijl van woonwagenbewoners te beschermen en te faciliteren. Dit kan betekenen dat woonwagenbewoners een gedifferentieerde behandeling krijgen ten opzichte van andere woningzoekenden. Hoewel standplaatsen 'woonruimte' zijn in de zin van de wet, is de wijze waarop de huisvestingsvergunning wordt geregeld niet identiek aan die van niet-standplaatsen. Voor niet-standplaatsen geldt dat vergunning wordt afgegeven voor de gehele huisvesting. Voor standplaatsen geldt echter dat alleen de ondergrond waarop de uiteindelijke huisvesting wordt aangebracht, wordt vergund met een huisvestingsvergunning. De uiteindelijke huisvesting is bijvoorbeeld de eigen woonwagen. In de praktijk blijkt ook dat woonwagenbewoners relatief vaak in het bezit zijn van een woonwagen. Om die reden is gekozen om alleen voor standplaatsen een huisvestingssysteem te hanteren. Bij woonwagens in het eigen bezit van de woonwagenbewoner op een standplaats, die niet in het bezit is van de woonwagenbewoner, wordt een opstalovereenkomst gesloten. Bij woonwagens die worden gehuurd, is een huurovereenkomst nodig. De benodigde privaatrechtelijke opstal- en huurovereenkomsten worden niet geregeld in deze verordening.]

*[Vrijstelling of ontheffing woonruimtevoorraadbeheer*

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

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

Vóór 2021 bood de wet gemeenten niet de mogelijkheid om een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepaling van artikel 21 van de wet, zo bepaalde de bestuursrechter eerder (ABRvS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:261 (Amsterdam). Hetzelfde moest dan wel worden aangenomen voor het verbod van artikel 22 van de wet). De wetgever constateerde vervolgens dat de verbodsbepalingen van de artikelen 21 en 22 van de wet blijkbaar te rigide waren, en maakte het in een nieuw tweede lid uitdrukkelijk mogelijk om in de Huisvestingsverordening wel te voorzien in een vrijstellingsmogelijkheid, en tevens in een ontheffingsmogelijkheid. Deze mogelijkheden zijn ook opgenomen in artikel 23a van de wet ten behoeve van de regeling toeristische verhuur (zie toelichting verderop).

*Vrijstelling en delegatiemogelijkheid*

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

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

#### *Ontheffing i.p.v. vergunning*

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

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

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

#### *[Toeristische verhuur van woonruimte*

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

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

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

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

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

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

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

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

Ook hier zullen keuzes moeten worden gemaakt. Maar wil men een meldplicht, maximering van het aantal verhuurbare nachten of een vergunning- of ontheffingsplicht, dan moet in elk geval een registratieplicht gelden voor de betrokken vormen van toeristische verhuur van woonruimte in de beoogde gebieden.

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

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

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

#### **Artikelsgewijs**

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



### **Artikel 1. Definities**

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

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

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

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

### **Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

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

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

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

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

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

### **Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

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

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in

Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

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

#### **Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

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

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

#### **Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning**

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

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

#### **Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte**

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

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

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

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

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 2

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

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

#### **Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

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

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



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

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

#### **Artikel 9. Voorrang bij urgentie**

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

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

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

#### **Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie**

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.

De motivering, bedoeld in het tweede lid, onder c, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.

Voor een advies als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen.

#### **Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie**

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

#### **Artikel 12. Rangorde woningzoekenden**

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

##### *Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 1 of 3*

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

##### *Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 2 of 3*

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

#### **Artikel 13. Vruchteloze aanbidding**

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

*[Nadere toelichting bij te maken keuze hoofdstuk 2A*

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

#### **Artikel 13a. Aanwijzing woonwagenlocatie**

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

*Nadere toelichting bij te maken keuze variant 1 of 2*

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

#### **Artikel 13b. Standplaatsverbod behoudens huisvestingsvergunning**

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

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

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

#### **Artikel 13d. Inschrijfsysteem voor standplaatsen**

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

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

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

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

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

### Artikel 13e. Voorrangsregeling huisvestingsvergunning

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

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

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

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

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

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

Artikel 11 van de wet biedt de juridische grondslag voor de toepassing van passendheidscriteria in de verordening (vijfde lid). De passendheidscriteria zorgen ervoor dat standplaatsen die met name geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep met voorrang aan die doelgroep worden toegewezen. Deze passendheidscriteria kunnen niet alleen vanuit sociaaleconomische redenen worden toegepast. Ook een cultureel aspect kan de reden zijn om toepassing te geven aan de passendheidscriteria.

Het sociaaleconomische aspect van passendheid wordt in verband gebracht met "de aard, grootte of prijs" van een woning, zoals uit artikel 7 blijkt. Dat wil zeggen dat bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor een standplaats met een grote omvang een standplaatszoekende met een groot gezin voorrang kan krijgen op een alleenstaande standplaatszoekende. Ook kan een huishouden met een laag inkomen voorrang krijgen op een goedkope standplaats ten opzichte van een huishouden met een hoog inkomen. Zo kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat huishoudens met een hoger inkomen op de goedkopere standplaatsen terecht komen.

Het culturele aspect van passendheid wil zeggen dat bij onverenigbaarheid van de cultuur of achtergrond van standplaatszoekenden op een woonwagenlocatie voorrang kan worden gegeven aan standplaatszoekenden met een bepaalde cultuur of achtergrond die wel verenigbaar wordt geacht met desbetreffende woonwagenlocatie. Hierbij dienen er gegronde redenen zijn om te vrezen dat cultuur of achtergrond van de standplaatszoekende zal leiden tot grote spanningen met huidige bewoners van de woonwagenlocatie.

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

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

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

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

*Nadere toelichting bij te maken keuze vierde lid*

Dit artikellid is facultatief. Als het wenselijk wordt geacht dat een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert bij de toewijzing van de standplaatsen, dan dient dit lid te worden overgenomen.

**Artikel 13f. Overgangsbepaling**

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

**Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte[; vrijstellingsmogelijkheid]**

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

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

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

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

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

*Nadere toelichting bij te maken keuze derde lid*

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

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

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

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

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

**[Artikel 17a. Aanwijzing ontheffingsplichtige woonruimte**

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

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

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

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

*Nadere toelichting bij te maken keuze derde lid*

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

#### **[Artikel 21a. Aanwijzing ontheffingsplichtige gebouwen**

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

*[Nadere toelichting bij te maken keuze hoofdstuk 3A*

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

#### **Artikel 21b. Vormen van toeristische verhuur**

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 1

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

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

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

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

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

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

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

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

*Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 2*

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

*Tweede lid (variant 1 en 2)*



In de memorie van toelichting bij de Wet toeristische verhuur van woonruimte is toegelicht: 'dat met toeristische verhuur van woonruimte wordt bedoeld het tegen betaling in een woonruimte verblijf bieden aan personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de Basis Registratie Personen (BRP) zijn ingeschreven. Woningruil en huisbewaring vallen hier niet onder omdat bij woningruil en huisbewaring de bewoners zich moeten inschrijven in de BRP en derhalve er geen sprake is van toeristische verhuur. Ook recreatiewoningen vallen niet onder de reikwijdte van deze bepaling. De memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 stelt immers dat met «bewoning» als genoemd in de begripsbepaling van «woonruimte» bedoeld wordt dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantiewoningen<sup>25</sup> zijn geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014.' (Kamerstukken 35 353, nr. 3, blz. 36).

#### **Artikel 21c. Registratienummer**

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

Wil men een meldplicht, maximering van het aantal verhuurbare nachten of een vergunnings- of ontheffingsplicht, dan moet in elk geval een registratieplicht gelden voor [de betrokken vormen van] toeristische verhuur van woonruimte in de beoogde gebieden.

Nadere toelichting bij te maken keuzes eerste en derde lid

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

In het derde lid wordt de gebiedsaanduiding [en vorm(en) van toeristische verhuur van woonruimte] geregeld, met eventueel een nachtenquotum, bijvoorbeeld:

– het gebied tussen Lijnbaansgracht, Elandsgracht, Prinsengracht en Rozengracht: [A, B en D;] 20 nachten.

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

#### **Artikel 21d. Maximering aantal nachten toeristische verhuur; meldplicht**

Nadere toelichting bij te maken keuze eerste lid

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

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

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

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

Invoering van een vergunningplicht biedt de mogelijkheid om tot een verfijnde regulering te komen. Voor bepaalde gebieden [en/of voor bepaalde vormen van toeristische verhuur] kan een beperkt aantal vergunningen toeristische verhuur worden voorzien. Ook dan zal wel moeten worden aangetoond dat de leefbaarheid van het gebied niet voldoende kan worden beschermd door te volstaan met de maximering van het aantal nachten.

*Nadere toelichting bij te maken keuzes eerste lid*



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

In het eerste lid wordt de gebiedsaanduiding [en vorm(en) van toeristische verhuur van woonruimte] geregeld, met eventueel een nachtenquotum, bijvoorbeeld:

– het gebied tussen Lijnbaansgracht, Elandsgracht, Prinsengracht en Rozengracht: [A, B en D;] 20 nachten.

Als burgemeester en wethouders voor het aantal uit te geven vergunningen van [bepaalde vormen] toeristische verhuur in bepaalde gebieden een maximum hebben ingesteld, is voor deze vergunningen ook sprake van een quotumstelsel.

*Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid*

Wordt het aantal uit te geven vergunningen voor een gebied beperkt, dan worden dat 'schaarse vergunningen', waarbij volgens Dienstenrichtlijn en Dienstenwet moet worden gewaakt voor concurrentievervalsing. Met het oog daarop bepaalt de tweede zin van het tweede lid dat vergunningen toeristische verhuur voor deze gebieden niet voor onbeperkte tijd kunnen worden verleend (zie verder de VNG-Handreiking schaarse vergunningen (2018)). Daarop aansluitend roept artikel 21g voor de toewijzing van deze vergunningen een stelsel van trekking door een notaris in het leven. Gemeenten moeten hier nog een termijn invullen. Volgens de schaarsevergunningsjurisprudentie moet deze termijn lang genoeg zijn om investeringen terug te winnen en niet langer dan nodig om de vrije markt niet te belemmeren.

*[Nadere toelichting bij te maken keuzes derde lid*

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

*[Nadere toelichting bij te maken keuzes vierde lid*

Het vierde lid wordt alleen opgenomen als er al een vergunningenstelsel voor toeristische verhuur gold op basis van het oude artikel 21 van de wet. Dan is het overgangsrecht van artikel 51, tweede tot en met vierde lid, van de wet van toepassing. Gemeenten kunnen in het vierde lid regelen dat 'oude' toeristische verhuurders een half jaar de tijd hebben om zich van een vergunning te voorzien. Deze termijn is gelijk aan de overgangstermijn die artikel 51, eerste lid, van de wet geeft voor de registratieplicht.]

Een vergunning- of ontheffingsplicht kan alleen worden ingesteld als er ook een registratieplicht geldt (artikel 21c).

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

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

*Nadere toelichting bij te maken keuze eerste lid*

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

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

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

*Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid*

De weigeringsgronden in het tweede lid kunnen aangevuld worden met andere weigeringsgronden.

Als voor de betrokken soort vergunning een quotum is ingevoerd, is het logisch dat aanvragen moeten worden afgewezen als het quotum 'vol' is (derde lid). Artikel 21g geeft voor de tijdelijke vergunningen, die bij een quotum aan de orde zijn, een methode om te verzekeren dat de beschikbare vergunningen 'eerlijk' worden verdeeld, dat wil zeggen dat alle gegadigden gelijke kansen hebben.

Volgens artikel 26, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet kan de vergunning toeristische verhuur worden ingetrokken als een aan de vergunning verbonden voorwaarde of voorschrift niet wordt nageleefd (vierde lid). Voor ontheffingen geldt hetzelfde (artikel 21h, vierde lid).

In het vierde lid, onder c, is het niet nakomen van de zorgplicht van artikel 21j opgenomen. Die zorgplicht kan als 'autonome' bepaling in de verordening worden opgenomen op grond van artikel 151d van de Gemeentewet. Door die ook als voorwaarde aan een vergunning of een ontheffing (zie artikel 21h, vierde lid) te verbinden, levert de niet-naleving daarvan een potentiële intrekingsgrond op (artikel 26, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet).

*Nadere toelichting bij te maken keuze vierde lid*

De voorwaarden en voorschriften in het vierde lid kunnen aangevuld worden met andere voorwaarden en voorschriften.

Op grond van artikel 28, eerste lid, van de Dienstenwet is het silencio positivo-stelsel (paragraaf 4.1.3.3 van de Awb) van toepassing op de aanvragen om een vergunning toeristische verhuur.

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

*Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid*

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

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

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

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

*[Nadere toelichting bij te maken keuze vierde lid*

Doordat er nu een quotum geldt voor de vergunningen voor tijdelijke verhuur, zullen sommige aanvragers buiten de boot vallen. Om dit risico van het nieuwe stelsel te verzachten voor bestaande aanbieders, eist de jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie dat hun een overgangstermijn moet worden geboden waarin ze hun activiteiten nog enige tijd zonder vergunning kunnen voortzetten, om te voorkomen dat ze onverhoeds in een 'zwart gat' vallen (HvJ EU 11 juni 2015, C-98/14, ECLI:EU:C:2015:382 (Berlington Hungary)). Het vierde lid, geeft daarvoor een termijn van een jaar. Dit geldt alleen voor de eerste trekkingronde.]

**Artikel 21h. Ontheffingsplicht toeristische verhuur**

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

*Nadere toelichting bij te maken keuzes eerste lid*

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

In het eerste lid wordt de gebiedsaanduiding [en vorm(en) van toeristische verhuur van woonruimte] geregeld, met eventueel een nachtenquotum, bijvoorbeeld:

– het gebied tussen Lijnbaansgracht, Elandsgracht, Prinsengracht en Rozengracht: [A, B en D;] 20 nachten.

*Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid*

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

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

Nadere toelichting bij te maken keuze derde lid

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

#### **Artikel 21i. Jaarverbod toeristische verhuur**

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

Deze bepaling berust op artikel 33a van de wet.

#### **Artikel 21j. Zorgplicht aanbieder**

Nadere toelichting bij te maken keuze aanhef

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

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

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

#### **Artikel 22. Bestuurlijke boete**

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

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

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

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

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

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

Huisvestingswet 2014 Huisvestingsverordening

8

21

22

23a

23b

23c

23e 2, 13b

14, 17a

18, 21a

21c

21d, eerste en tweede lid

21e, 21h

21d, derde lid

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

**[Artikel 23. Intrekking oude verordening en overgangsrecht**

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

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

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

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

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

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

Kamerstukken 32 271, C, blz. 7.

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