



Beleidsregels Huisvestingsverordening Tilburg 2026

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tilburg,

Gelet op de Huisvestingsverordening 2026

heeft besloten:

de Beleidsregels Huisvestingsverordening Tilburg 2026 vast te stellen.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

- a. Aantoonbaarheid: het leveren van bewijs van betaling van de huursom en inschrijving van de huurder in het BRP, daterend van meer dan 6 maanden vóór de eigendomsoverdracht;
- b. Appartementgebouw: een gebouw bestaande uit meerdere woonlagen, met meerdere zelfstandige woonruimten per woonlaag;
- c. Extra persoon: Een woningzoekende die geen enkele bloed- of aanverwantschap heeft in de eerste of tweede graad met de eigenaar;
- d. Hospitaverhuur: het verhuren van onzelfstandige woonruimte in een woonruimte, waarin de eigenaar zelf hoofdbewoner is, aan maximaal twee personen;
- e. Maatschappelijke voorziening: Een gebouw, complex of locatie die op de digitale kaart 'Kamerverhuurpanden' is aangewezen als maatschappelijke voorziening. Alleen de op deze kaart aangewezen locaties gelden als maatschappelijke voorziening in de zin van deze verordening;
- f. Mutatieleegstand: woningleegstand die 2 maanden of korter duurt.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Paragraaf 2.1 Vergunning voor onttrekking en omzetting

Artikel 2. Uitwerking van vergunningplicht omzettingsvergunning

1. Een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 2 lid 1 sub b van de Huisvestingsverordening Tilburg 2026 jo. Artikel 21 van de Wet is nodig indien een woonruimte van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte(n) wordt omgezet en in de woning 3 of meer personen wonen.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing wanneer:
 - a. alle bewoners voeren een duurzaam gemeenschappelijk huishouden;
 - b. er sprake is van hospitaverhuur, onder de volgende voorwaarden:
 - i. de verhuurder (hospita) is voor minimaal 50% eigenaar van de woning of huurt deze van een corporatie; en
 - ii. indien de hospita de woning huurt van een corporatie, is voor hospitaverhuur de toestemming van de corporatie nodig.
 - iii. de verhuurder woont met zijn huishouden in dezelfde woonruimte; en
 - iv. de huurder maakt gebruik van een onzelfstandige woonruimte binnen de woonruimte van de verhuurder; en
 - v. de verhuurder en huurder hebben een huurcontract afgesloten; en
 - vi. de verhuurder en huurder zijn geen geregistreerd partner van elkaar; en
 - vii. de verhuurder en huurder staan ingeschreven op het adres; en
 - viii. er wordt niet aan meer dan twee personen verhuurd; en
 - viii. hospitaverhuur kan niet samengaan met toeristisch verhuur.
3. Een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 2 lid 1 sub b van de Huisvestingsverordening Tilburg 2026 is ook nodig indien een eigenaar een woonruimte verhuurt aan één hoofdhuurder, bijvoorbeeld een studentenvereniging, waarna vervolgens kamergewijze bewoning plaatsvindt door drie of meer personen.

Artikel 3. Uitwerking weigeringsgronden omzettingsvergunning

1. Een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 2 lid 1 sub b van de Huisvestingsverordening Tilburg wordt getoetst aan alle wijzigingsvoorwaarden uit artikel 4 van de Huisvestingsverordening Tilburg. De weigeringsgronden onder artikel 4 lid 1 sub a en d worden hieronder uitgewerkt. Er wordt geen omzettingsvergunning verleend als:



- a. binnen een afstand van 50 meter, gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens naar buiten, al een pand gevestigd is waar kamerverhuur plaatsvindt of vergund is, dan wel een maatschappelijke voorziening aanwezig is die van invloed wordt geacht voor de leefbaarheid;
- b. op bedrijvige linten als binnen een afstand van 25 meter, gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens naar buiten, al een pand gevestigd is waar kamerverhuur plaatsvindt of vergund is, dan wel een maatschappelijke voorziening aanwezig is die van invloed wordt geacht voor de leefbaarheid;

De cirkels behorend bij bestaande kamerverhuurpanden en maatschappelijke voorzieningen die van invloed zijn bij de toetsing van een nieuw kamerverhuurpand, en de linten zoals benoemd in de structuurvisie linten zijn te vinden via tilburg.nl zoekfunctie kamerverhuurvergunning.

- c. in een woning in een appartementengebouw als twee woningen onder, boven, naast of één woning diagonaal van de betreffende woning al een kamerverhuurpand aanwezig is of vergund is.

Artikel 4. Uitwerking van voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning

1. Om te kunnen spreken van “goed verhuurderschap”, als vermeld in artikel 6, lid 1 onder c van de Huisvestingsverordening Tilburg 2026, moet in ieder geval worden voldaan aan de volgende eisen:
 - a. Er is sprake van legale huisvesting. Alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan;
 - b. De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - c. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand is aangesteld die:
 - a. toeziet op de gezondheid en de (brand)veiligheid;
 - b. aanspreekpunt is voor bewoner, omwonenden en overheden bij klachten;
 - c. goed bereikbaar is;
 - d. zorgdraagt voor een adequate financiële en huuradministratie. Hiertoe behoort onder meer een actueel overzicht van de bewoners van het pand, toezicht op een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP), een actueel overzicht van financiële verplichtingen en betalingen van huurder en verhuurder en er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van schriftelijke huurovereenkomsten die voldoen aan de wettelijke vereisten van het huurrecht.
 - d. In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - e. In het pand zijn de contactgegevens van de beheerder en de alarmnummers op een duidelijke zichtbare plaats aangegeven;
 - f. Er is in het pand of op het eigen terrein voldoende ruimte aanwezig voor het stallen van (brom- en snor-) fietsen en containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van de bewoners van het pand, ter voorkoming van het ontstaan van situaties in strijd met de Algemeen Plaatselijke verordening (APV) of de Afvalstoffenverordening, waardoor de leefbaarheid en het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand aangetast wordt.

Paragraaf 2.2 Opkoopbescherming

Artikel 5. Uitwerking van beschermde woonruimte

1. Een verhuurvergunning als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de Huisvestingsverordening Tilburg 2026 wordt niet verleend als de woonruimte op datum van inschrijving niet “vrij was van huur en gebruik”, als opgenomen in artikel 12 lid 2 sub c onder 1 van de Huisvestingsverordening. Huurwoningen waarbij sprake is van mutatieleegstand zijn niet vrij van huur en gebruik, hiervoor hoeft geen verhuurvergunning aangevraagd te worden. Om aan te tonen dat het een huurwoning betreft dient de eigenaar aan te tonen dat de woning al langer dan 1 jaar wordt verhuurd door:
 - a. Het overleggen van de huurovereenkomst; en
 - b. bewijs van huurbetalingen of inschrijving in de BRP van de huurder(s) op dat adres.
2. De mutatieleegstand als bedoeld in het eerste lid duurt maximaal 2 maanden of de eigenaar onderbouwt voldoende dat leegstand langer dan 2 maanden noodzakelijk was vanwege (grootschalige) verbouwing.

Artikel 6. Uitwerking van vergunningverlening bij bloed- of aanverwantschap

1. Een verhuurvergunning als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de Huisvestingsverordening Tilburg 2026 welke verleend is op basis van artikel 13 lid 1 sub a, biedt de ruimte voor huisvesting van maximaal één extra persoon, als benoemd in artikel 1 van deze beleidsregel.



2. Artikel 13 lid 2 van de Huisvestingsverordening Tilburg 2026 is niet toepassing wanneer de extra persoon blijft wonen in de specifieke woonruimte.
3. Het is de extra persoon of eigenaar van de specifieke woonruimte niet toegestaan een nieuwe huurder te huisvesten in de woning.
4. Bij vertrek van de extra persoon vervalt de verhuurvergunning, als bedoeld in artikel 13 lid 2 van de Huisvestingsverordening Tilburg 2026.

Paragraaf 2.3 Toeristisch verhuur

Artikel 7. Uitwerking van voorwaarden toeristische verhuur

1. Toeristische verhuur is enkel toegestaan indien dit passend is binnen de bepalingen in het Omgevingsplan, als bedoeld in artikel 19 lid 1 sub a van de Huisvestingsverordening Tilburg 2026. Daarbij geldt dat:
 - a. toeristische verhuur enkel is toegestaan in (een deel van de) woonruimte;
 - b. toeristische verhuur is niet toegestaan in bijgebouwen met een niet-woonbestemming;
 - c. toeristische verhuur is niet toegestaan in onzelfstandige woonruimten