's-Hertogenbosch

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente 's-Hertogenbosch

Nr. 484911

16 oktober 2026

Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2026, Eerste wijziging

De gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch,
In zijn vergadering van 13 oktober 2026,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2026, met reg.nr. 19796808,
gelet op de Huisvestingswet 2014 en de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp),
besluit
de Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2026, eerste wijziging vast te stellen met inwerkingtreding op 14 oktober 2026.

De Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2026, eerste wijziging regelt:

- Het toewijzen van standplaatsen voor woonwagens ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte op basis van de Huisvestingswet 2014;
- Het selectief toewijzen van woningen in een aantal aangewezen gebieden op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;
- Het beschermen van de betaalbare koopwoningvoorraad tegen opkopen voor verhuur op basis van de Huisvestingswet 2014.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. *Beschermde woonruimte:* in artikel 3.1 aangewezen goedkope of middeldure woonruimte.
b. *College:* het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch.
c. *Datum van inschrijving*: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
d. *Huishouden:* een persoon, of groep personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit 2 of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.
e. *Huisvestingsvergunning:* vergunning als bedoeld in artikel 8 lid 1 van de Huisvestingswet 2014.
f. *Huurprijs:* de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand.
g. *Huurprijsgrens:* de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid sub a van de Wet op de huurtoeslag.
h. *Ingezetene:* degene die in de Basisregistratie personen van één van de gemeenten van de woningmarktregio is opgenomen en feitelijk aldaar hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.
i. *Inwoning:* medegebruik door maximaal twee personen door bewoning van (een) kamer(s), die onderdeel uitmaakt/uitmaken van een woning, die door een ander huishouden in gebruik is.
j. *Kamergewijze verhuur:* het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning, niet zijnde inwoning, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet.
k. *Mantelzorg:* intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
l. *Onzelfstandige woonruimte:* woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij in ieder geval als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken, toilet, badkamer en douche.
m. *Overige huurwoning:* alle huurwoningen die niet in eigendom zijn van een toegelaten instelling.
n. *Politiegegeven:* persoonsgegeven als bedoeld in artikel 1, onder a., van de Wet politiegegevens.
o. *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.

p. *Toegelaten Instelling:* toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet: verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten.
q. *Verhuurvergunning opkoopbescherming:* vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.
r. *Woonruimte:* besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en standplaats.
s. *Woonverklaring:* verklaring van de burgemeester als bedoeld in artikel 10b, vierde lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, die wordt afgegeven aan het college van burgemeester en wethouders.
t. *Woonwagenbewoner:* zij die zich van generatie op generatie als zodanig manifesteren en die zich beschouwen als een bevolkingsgroep met een van andere bevolkingsgroepen te onderscheiden cultuur. Zij kunnen aantonen dat zij en hun (voor)ouders in een woonwagen hebben gewoond.
u. *Woning:* een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, al dan niet in combinatie met inwoning door maximaal twee personen. Een woning heeft een eigen toegang en de bewoner(s) kan/kunnen deze bewonen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning.
v. *Woningcorporatie:* zie: toegelaten instelling.
w. *Woningmarktregio:* het gebied dat vanuit het oogpunt van functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd en het grondgebied van de gemeenten Bernheze, Boxtel, 's-Hertogenbosch, Heusden, Maasdriel, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel, Uden, Vught en Zaltbommel omvat.
x. *Woningzoekende:* de persoon of personen die op het tijdstip van de aanvraag van een huisvestingsvergunning de leeftijd van 18 jaar heeft of hebben bereikt en voornemens is of zijn zich te huisvesten in de woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd. De leeftijdsgrens ligt op 16 jaar en ouder als de woningzoekende zich inschrijft voor een (on)zelfstandige woonruimte specifiek aangewezen voor studenten. De leeftijdsgrens ligt op 16 jaar en ouder voor personen die zich later bijschrijven in een aangewezen gebied waar selectief toegewezen wordt op basis van de aard van het inkomen.
y. *Zelfstandige woonruimte:* zie definitie 'woning'.

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2.1 Toepassingsgebied

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

Artikel 2.2 Vergunningsvereiste huisvestingsvergunning

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

Artikel 2.3 Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte of standplaats wordt door een woningzoekende die een woonruimte of standplaats in gebruik wil nemen ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
   a. de datum van de aanvraag;
   b. de naam, het adres, de geboortedatum en -plaats en nationaliteit van de aanvrager en van de personen van 16 jaar en ouder die met hem de woonruimte/standplaats willen betrekken;
   c. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken, inclusief personen jonger dan 16 jaar;
   d. het adres van de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd;
   e. een verklaring omtrent de verblijfsstatus van de aanvrager, indien deze niet de Nederlandse nationaliteit heeft;

2. Met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde gegevens en bescheiden kan het college nadere regels stellen.
3. Het college beslist op een aanvraag om een huisvestingsvergunning binnen acht weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
4. Het college kan de in het derde lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doet hiervan mededeling aan de aanvrager.

Artikel 2.4 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Het college verleent de huisvestingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende criteria:
   a. de aanvrager bezit de Nederlandse nationaliteit, of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld, of is vreemdeling en houdt rechtmatig verblijf als bedoeld in artikel 8, onder a. tot en met e. en l., van de Vreemdelingenwet 2000;
   b. de aanvrager is 18 jaar of ouder of is het hoofd van een huishouden met minderjarig(e) kind(eren) (tenzij artikel 2.7 , lid 1 van toepassing is);
   c. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 2.5, als de aanvraag ziet op een standplaats
   d. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 2.7 (beperking van overlastgevend en crimineel gedrag), als dit artikel van toepassing is;

2. Indien op de aanvraag twee of meer van de in het eerste lid onder c. tot en met d. genoemde omstandigheden van toepassing zijn, vindt beoordeling van de van toepassing zijnde criteria plaats in de in het eerste lid weergegeven volgorde.

Artikel 2.5 Voorrangsregeling voor vergunningverlening standplaatsen

Vrijkomende standplaatsen worden volgens onderstaande voorrangsregeling toegewezen;

1e voorrangsgroep:	kinderen of kleinkinderen die sinds hun geboorte als kind altijd op de locatie waar een standplaats vrijkomt hebben gewoond. Zij wonen dus nog bij hun ouders of grootouders in.
2e voorrangsgroep:	kinderen of ouders van bewoners van de locatie waar een standplaats vrijkomt die nu in een woning of op een andere woonwagenlocatie wonen.
3e voorrangsgroep:	een woonwagenbewoner die al meer dan drie jaar inwoont bij iemand anders op de locatie waar een standplaats vrijkomt.
4e voorrangsgroep:	een woonwagenbewoner die in de gemeente woont waar de standplaats vrijkomt.
5e voorrangsgroep:	overige familieleden van de bewoners op de woonwagenlocatie waar een standplaats vrijkomt.
6e voorrangsgroep:	een woonwagenbewoner die in een van de andere gemeenten woont waar deze regels gelden binnen de regio Noordoost Brabant.
7e voorrangsgroep:	overige woonwagenbewoners die een standplaats zoeken
8e voorrangsgroep:	overige standplaatszoekenden die geen woonwagenbewoner zijn

Artikel 2.6 Wachtlijst voor vergunningverlening standplaatsen

1. Het college hanteert een wachtlijst van woningzoekenden die voor een standplaats in aanmerking willen komen.
2. De wachtlijst vermeldt de namen van de woningzoekenden in de volgorde van het moment van inschrijving;
3. Woningzoekenden kunnen zich laten inschrijven op de wachtlijst indien zij voldoen aan de criteria zoals vernoemd in artikel 2.4, eerste lid onder a. en b.
4. Een huisvestingsvergunning voor een standplaats wordt slechts verleend indien de aanvrager staat ingeschreven op de wachtlijst.
5. Het college verleent een huisvestingsvergunning aan de ingeschreven belangstellende die volgens de voorrangsregeling daarvoor het eerst in aanmerking komt. Binnen voorrangsgroep 1 wordt daarbij gekeken naar woonduur.
6. Het college verleent een huisvestingsvergunning aan de ingeschreven belangstellende die volgens de voorrangsregeling daarvoor het eerst in aanmerking komt. Binnen voorrangsgroepen 2 tot en met 8 is de volgorde van de wachtlijst bepalend.
7. De inschrijving als woningzoekende op de wachtlijst vervalt, zodra een huisvestingsvergunning voor een standplaats aan de woningzoekende is verleend.
8. De verleende vergunning is persoonsgebonden en niet overdraagbaar, tenzij sprake is van medehuurderschap of voortzetting van de huurovereenkomst van de standplaats bij overlijden. In dat geval gelden naar analogie de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van medehuurderschap en voortzetting van de huurovereenkomst (van de standplaats) bij overlijden van de hoofdbewoner.

Artikel 2.7 Selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlastgevend en crimineel gedrag

1. Als sprake is van een in artikel 2.1, tweede lid aangewezen woonruimte/standplaats, komt de aanvrager slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien op grond van onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, blijkt dat er geen gegrond vermoeden is, dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in de woonruimte willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in het complex, die straat of dat gebied.
2. Een persoon van 16 jaar en ouder die op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wil wonen, dient voor de bewoning van de woonruimte zelf eveneens over een huisvestingsvergunning te beschikken. Zulk een huisvestingsvergunning wordt niet verleend, indien op grond van het in het eerste lid bedoeld onderzoek blijkt, dat er een gegrond vermoeden is dat de huisvesting van deze persoon zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in het complex, de straat of het gebied waarin de woonruimte is gelegen.
3. Bij een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid kan uitsluitend rekening worden gehouden met de in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek aangewezen gedragingen of feiten, bij vaststelling van deze Huisvestingsverordening zijnde uit politiegegevens of uit andere wettelijk toegestane bronnen gebleken gedragingen van:
    a. het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door:
        i. geluid of trillingen;
        ii. het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen;
        iii. het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid;
        iv. vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of de directe omgeving ervan;

    b. onrechtmatig gebruik van een woning;
    c. gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
    d. gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
    e. activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning;
    f. openbare dronkenschap in de omgeving van de woning; 6
    g. het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
    h. brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van de woning;
    i. radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht.

4. Een onderzoek als bedoeld in het eerste en tweede lid, wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Indien de in dat artikel bedoelde woonverklaring van de burgemeester negatief is, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd, behoudens de gevallen als bedoeld in artikel 4.1 van deze huisvestingsverordening.
5. Indien aan de in het vorige lid bedoelde woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Opkoopbescherming

Artikel 3.1 Aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende een periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen:
    a. iedere woonruimte binnen de gemeente 's-Hertogenbosch;
    b. waarvan de WOZ-waarde zoals vastgesteld op 1 januari 2026, op basis van onroerend goed waarde op 1 januari 2025, minder bedraagt dan € 428.000;
    c. en die op de datum van inschrijving:
        i. vrij was van huur en gebruik, tenzij aantoonbaar sprake is van een woonruimte die kortstondig leegstaat maar daarvoor wel steeds in verhuurde staat is geweest; of

ii. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden; of
iii. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming.

d. Waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt; en
e. Die niet in eigendom is van een woningcorporatie of de gemeente.

Artikel 3.2 Gevallen waarin de verhuurvergunning wordt verleend

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

2. In de gevallen genoemd in het eerste lid onder a. en b. wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet langer in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 3.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend.
   a. als de beschermde woonruimte door een door de gemeente of het Rijk gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan eigen cliënten met een zorgindicatie;
   b. de woning wordt aangekocht met het doel deze planologisch te splitsen, en splitsing leidt tot een toevoeging van één of meer zelfstandige woonruimten (dus een echte uitbreiding van de woningvoorraad)
   c. in bijzondere gevallen als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.

2. In andere gevallen dan genoemd in artikel 3.2, kan de vergunning worden geweigerd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning bedoeld in dit artikel voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 3.4 Aanvraag en inhoud verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Een aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming wordt door de eigenaar van de woonruimte ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens:
   a. de datum van de aanvraag;
   b. de naam en het adres van de eigenaar(en) van de woonruimte;
   c. het adres van de woonruimte;

   en
   d. bij een aanvraag op grond van artikel 3.2, lid 1, onder a.: informatie waaruit het bloed- of aanverwantschap van de eigenaar en de beoogde gebruiker blijkt, voor zover de gemeente 's-Hertogenbosch niet zelf over deze informatie of gegevens beschikt;
   e. bij een aanvraag op grond van artikel 3.2, lid 1, onder b.: een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur in gebruik wordt gegeven;
   f. bij een aanvraag op grond van artikel 3.2, lid 1, onder c.: nadere bescheiden waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

2. Het college kan aanvullende gegevens vragen als dat voor de beoordeling van de aanvraag nodig is.

Artikel 3.5 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming
Naast de intrekking op grond van artikel 44, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 4.1 Hardheidsclausule
Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze verordening zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 4.2 Uitvoering
Het college kan nadere regels vaststellen voor de uitvoering van deze verordening.

Artikel 4.3 Toezicht
Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college op grond van artikel 33, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 aangewezen ambtenaren.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete
1. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 3.1 kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
   a. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;
   b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 87.000.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 5.1 Intrekking oude verordening en overgangsrecht
1. De Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2026 van de gemeente 's-Hertogenbosch wordt met ingang van 14 oktober 2026 ingetrokken, gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2026 's-Hertogenbosch, eerste wijziging.
2. De wachtlijst als bedoeld in artikel 2.6 van de Huisvestingsverordening 2026, eerste wijziging van de gemeente 's-Hertogenbosch blijft onverkort van toepassing. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als te zijn gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur en rangorde.

Artikel 5.2 Inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze verordening treedt in werking op 14 oktober 2026 en geldt tot 14 oktober 2030.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2026, eerste wijziging.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch op 13 oktober 2026.

De griffier,
drs. W. Amesz
De voorzitter,
drs. J.M.L.N. Mikkers

Artikelsgewijze toelichting Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2026, eerste wijziging

Algemeen

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

Artikel 2.5 Huisvestingsvergunning voor standplaats woonwagens

Woonwagenbewoners hebben een eigen cultuur. Het belangrijkste kenmerk is dat zij samen wonen en leven in bij voorkeur familieverband in woonwagens op een woonwagencentrum. Daarbij is belangrijk dat kinderen ook een standplaats kunnen krijgen dichtbij hun ouders en/of grootouders. Soms wijken ze nu noodgedwongen even uit naar een woning of wonen ze in bij een familielid dat plaats heeft. Regionaal is afgesproken dat eerst kinderen en kleinkinderen voorrang krijgen op een vrijgekomen standplaats. Daarna woonwagenbewoners die inwonen bij iemand op het betreffende centrum en dan standplaatszoekenden uit de eigen gemeente. Dan overige familieleden (ooms, tantes, neven en nichten) die wat verder weg wonen en dan woonwagenbewoners uit de regio. Als laatste standplaatszoekenden die geen woonwagenbewoner zijn. Door deze voorrangsvolgorde wordt maximaal ingezet op behoud van de cultuur van woonwagenbewoners die het wonen in familieverband inhoudt. Kan dat niet op het centrum waar ouders of grootouders wonen dan tenminste wel in de gemeente of in een regiogemeente. Binnen een voorrangsgroep gaat degene met de langste inschrijftijd voor. Daarvoor hanteren we de inschrijftijd op de wachtlijst.

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

Artikel 2.7 Selectieve woningtoewijzing op basis van de Wbmgp

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

De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2025 besloten een aanvraag voor een gebiedsaanwijzing bij de Minister in te dienen. Een volledige onderbouwing en beschrijving van de gebieden waar de selectieve woningtoewijzing van toepassing is, is terug te vinden in het betreffende raadsvoorstel.

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

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

Artikel 3.1 Aanwijzing beschermde woonruimte

Dit artikel vormt de basis voor de invoering van de opkoopbescherming als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet 2014. Opkoopbescherming geeft gemeenten de mogelijkheid om koopwoningen in het betaalbare segment gedurende een vaste periode uitsluitend beschikbaar te houden voor eigenaarbewoning. Hiermee wordt voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden opgekocht door beleggers om te verhuren, waardoor starters en middeninkomens moeilijker een woning kunnen kopen.

Reikwijdte en WOZ-grens

In deze verordening worden als beschermde woonruimte aangewezen:

- alle woningen in de gemeente 's-Hertogenbosch
- waarvan de WOZ-waarde minder bedraagt dan € 428.000,

- zoals vastgesteld op 1 januari 2026, op basis van de woningwaarde op 1 januari 2025.

Indien een woning pas na 1 januari 2025 voor het eerst een WOZ-waarde heeft gekregen (bijvoorbeeld bij recente nieuwbouw), geldt de eerstvolgende beschikbare WOZ-vaststelling na deze datum. Daarmee wordt aangesloten bij het prijssegment waar starters en middeninkomens het meest worden verdrongen door opkoop voor verhuur.
Periode van verhuurverbod zonder vergunning
De opkoopbescherming geldt gedurende vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers. Gedurende die periode is verhuur zonder vergunning verboden, tenzij een van de in artikel 3.2 of 3.3 genoemde uitzonderingen van toepassing is.
Artikel 3.2 Gevallen waarin de verhuurvergunning wordt verleend (verplichte vergunningverlening)
Dit artikel beschrijft de situaties waarin het college verplicht is een verhuurvergunning te verlenen, mits artikel 43 van de Huisvestingswet (Bibob-weigering) niet van toepassing is.
De verplichte verlening geldt in drie situaties:

1. Familieverhuur (1e en 2e graad) De woning wordt verhuurd aan een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad. Hiermee wordt voorkomen dat noodzakelijke mantelzorgsituaties of gezinsarrangementen worden belemmerd.
2. Tijdelijke verhuur door eigenaar-bewoner (max. 12 maanden) Wanneer de eigenaar ten minste 12 maanden in de woning woont (BRP-hoofdverblijf) en vervolgens voor maximaal een jaar verhuurt aan een woningzoekende, anders dan voor toeristische verhuur. Dit biedt flexibiliteit voor tijdelijke situaties zoals studie, verblijf in het buitenland of zorgsituaties.
3. Onlosmakelijke verbondenheid met winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte Dit betreft bijvoorbeeld bovenwoningen die constructief onderdeel uitmaken van een winkel- of bedrijfsruimte en daardoor niet zelfstandig op de koopmarkt kunnen functioneren.

Verval van de vergunning
De vergunning is gekoppeld aan de specifieke huurder op grond van wiens hoedanigheid de vergunning is verleend. Verlaat deze persoon de woning, dan vervalt de vergunning automatisch.
Artikel 3.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning kan worden verleend (discretionaire bevoegdheid)
Naast de verplichte gevallen kan het college de verhuurvergunning naar eigen beoordeling verlenen in de volgende situaties:

a. Verhuur ten behoeve van gecontracteerde zorgaanbieders Indien een zorgaanbieder de woning heeft gekocht om deze te verhuren aan cliënten met een erkende zorgindicatie. Dit sluit aan bij gemeentelijke zorgopgaven en borgt dat kwetsbare inwoners passende huisvesting kunnen krijgen.
b. De woning wordt aangekocht met het doel deze planologisch te splitsen, én de splitsing leidt tot een toevoeging van één of meer zelfstandige woonruimten (dus een echte uitbreiding van de woningvoorraad). Het moet nadrukkelijk gaan om de toevoeging van extra zelfstandige woningen die voldoen aan het geldende bestemmingsplan of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Niet uitgezonderd zijn:
    a. kamergewijze verhuur,
    b. omzetting naar onzelfstandige woonruimte,
    c. vormen van woningdelen zonder toevoeging van zelfstandige woningen.

    De uitzondering wordt toegepast omdat het toevoegen van zelfstandige woningen bijdraagt aan het vergroten van de woningvoorraad en het gemeentelijk volkshuisvestelijk belang daarmee zwaarder weegt dan het belang van het behouden van deze specifieke woning als koopwoning.
c. Bijzondere gevallen
    Het college kan de vergunning verlenen wanneer het belang van verhuur zwaarder weegt dan het belang van behoud van de woning voor de koopmarkt. Dit biedt ruimte voor maatwerk in uitzonderlijke omstandigheden, bijvoorbeeld bij:

- humanitaire situaties,
- noodzakelijke huisvesting voor maatschappelijke organisaties,
- tijdelijke sociale projecten.

Voorwaarden en voorschriften
Het college kan voorwaarden verbinden aan de vergunning, waaronder:

- maximumduur van verhuur,
- gebruiksvoorschriften,
- verplichtingen omtrent beheer en leefbaarheid.

Artikel 3.4 Aanvraag en inhoud verhuurvergunning opkoopbescherming
Dit artikel regelt welke gegevens bij de aanvraag moeten worden ingediend. Deze gegevens zijn noodzakelijk om te beoordelen of een verplichte of facultatieve verleningsgrond van toepassing is. Bij familieverhuur moeten bewijsstukken over het bloed- of aanverwantschap worden overgelegd (voor zover niet al bekend in de BRP). Bij tijdelijke verhuur door een eigenaar-bewoner moet een schriftelijke overeenkomst worden overgelegd die voldoet aan de voorwaarden uit artikel 3.2. Bij integrale bedrijfsruimten is aanvullende documentatie nodig om aan te tonen dat de woning niet zelfstandig functioneert.

Indien nodig kan het college aanvullende informatie opvragen om de aanvraag volledig te beoordelen.

Artikel 3.5 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Naast de gronden die voortvloeien uit artikel 44 van de Huisvestingswet 2014 (Bibob-intrekking), kan de vergunning worden ingetrokken wanneer blijkt dat deze is verleend op basis van onjuiste of onvolledige gegevens.

Dit borgt dat de opkoopbescherming effectief blijft en niet wordt ondermijnd door misbruik of oneigenlijke aanvragen. Zou de vergunning bij volledige informatie zijn geweigerd, dan moet deze worden ingetrokken.

Artikel 5.1 Intrekking oude verordening en overgangsrecht

Met het tweede lid wordt de huidige wachtlijst voor standplaatsen gehandhaafd. De volgorde van de wachtlijst en de daarmee opgebouwde 'rechten' blijven bestaan. Echter wel met inachtneming van de voorrangsbepaling; de volgorde op de wachtlijst is van belang binnen een voorrangsgroep.