

Huisvestingsverordening gemeente Moerdijk

De raad van de gemeente Moerdijk, in zijn vergadering van 29 januari 2026;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2025;

overwegende dat:

-

gelet op de artikelen 108 lid 1, 147 lid 1 en 149 Gemeentewet en artikelen 2 lid 1, 4, 7 en 24 Huisvestingswet;

BESLUIT

vast te stellen de:

Huisvestingsverordening gemeente Moerdijk

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

advertentiemodel: de wijze waarop de woningcorporatie de woonruimte adverteert, bijvoorbeeld op basis van inschrijfduur, loting of eerste reageerder;

huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakstelling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners;

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»;

huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;

huurprijsgrens: de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

ingezetene: ingeschrevene in de basis registratie personen (BRP) van de gemeente Moerdijk;

inschrijfduur: de duur dat een woningzoekende onafgebroken ingeschreven staat in het in artikel 4 bedoelde inschrijfsysteem;

inschrijfsysteem voor woningzoekenden: systeem waarin woningzoekenden zich in kunnen schrijven om in aanmerking te komen voor een woonruimte van een woningcorporatie;

Klik voor Wonen: het samenwerkingsverband tussen woningcorporaties in West-Brabant;

maatschappelijke binding: woningzoekende die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste 6 jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Moerdijk;

onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen afsluitbare toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

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;

wet: Huisvestingswet 2014;

woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

woningmarktregio: het gebied West-Brabant en Hart van Brabant waarbinnen de gemeente Moerdijk valt en dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;

woonruimte:

- 1°. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door één huishouden, en
- 2°. standplaats.

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1 De huisvestingsvergunningplicht

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimten

1. Woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de huurprijsgrens met het label voorrang mogen zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. bedrijfswoningen;
 - d. standplaatsen;

Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking:

- a. meerderjarige woningzoekenden
- b. woningzoekenden met een huishoudinkomen niet hoger dan het van rijkswege jaarlijks vast te stellen bedrag om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning;
- c. woningzoekenden met een maatschappelijke binding.

Artikel 4 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning dient de woningzoekende ingeschreven te staan in het inschrijfsysteem van woningzoekenden.
4. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
5. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
6. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
7. Indien een huurder een huurovereenkomst is aangegaan voor een zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek in een gebouw waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet als gevolg van het aangaan van de huurovereenkomst.

Artikel 5 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning, worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboorteplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. eerdere woonadressen in de afgelopen tien jaar.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. aan wie de vergunning is verleend;
 - b. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
 - c. dat wordt voldaan aan de definitie van maatschappelijke binding;
 - d. de geldigheidstermijn van de vergunning.

Artikel 6 Weigeringsgronden

Burgemeester en wethouders weigeren een aanvraag huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te huur is aangeboden.

Artikel 7 Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimten wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op de website van Klik voor wonen.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres, de huurprijs van de woonruimte en de gebruikelijke voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
 - c. de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2.2 Verhuur van woonruimte met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens

Artikel 8 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 2, lid 1.

Artikel 9 Voorrang bij maatschappelijke binding

Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan maximaal het in artikel 14, tweede lid, van de wet genoemde percentage van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Moerdijk.

Artikel 10 Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een woonruimte, wordt de rangorde bepaald op basis van het advertentiemodel dat door de woningcorporatie voor de betreffende woonruimte is gehanteerd.
2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen woningcorporaties nadere rangorde-regels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 11 Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 10 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar gedurende 3 dagen vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 9 voor die woonruimte in aanmerking komen. Indien toewijzing op basis van maatschappelijke binding in deze periode niet kon plaatsvinden, komen na het verstrijken van deze periode ook regulier woningzoekenden in aanmerking voor de woonruimte
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste eenmaal overeenkomstig artikel 7 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 7.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 12 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a. het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
 - b. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8, tweede lid van de wet;
 - c. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de wet van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Artikel 13 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 maart 2026 en heeft een geldigheidsduur van maximaal vier jaar.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Moerdijk.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 29 januari 2026.

*De griffier,
H.M. Vonk-Schenkel,*

*De voorzitter,
A.J. Moerkerke*