

Was-woordt-tabel wijziging Model Huisvestingsverordening (gewijzigd model, april 2024)

Leeswijzer modelbepalingen

- [...] of [**iets**] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [**iets OF iets**] = door gemeente te kiezen.
- Combinaties zijn ook mogelijk.

In de 'bestaande tekst' zijn de woorden en leestekens waaraan iets verandert, **blauw** gezet. In de 'nieuwe tekst' zijn de nieuwe woorden en leestekens **groen gemaakt**.

Artikel 1 (artikel I, onderdeel A, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 1. Definities</p> <p>In deze verordening wordt verstaan onder:</p> <p>[- <i>inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;</i>]</p> <p>- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;</p> <p>[- <i>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;</i>]</p> <p>- wet: Huisvestingswet 2014;</p> <p>- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;</p> <p>[- <i>woningmarktregio: [beschrijving gebied].</i>]</p>	<p>Artikel 1. Definities</p> <p>In deze verordening wordt verstaan onder:</p> <p>[- <i>eengezinswoning: [definitie];</i>]</p> <p>[- <i>huurprijsgrens: [de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag OF de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag OF de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag OF [huurprijs op maandbasis];</i>]</p> <p>[- <i>inschrijfduur: de duur dat een woningzoekende onafgebroken ingeschreven staat in het in artikel 4 bedoelde inschrijfsysteem;</i>]</p> <p>[- <i>inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;</i>]</p> <p>[- <i>kooprijsgrens: [geldbedrag, maximaal het in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde bedrag];</i>]</p> <p>- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;</p> <p>[- <i>nieuwbouw koopwoning: nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte aangewezen in artikel 2;</i>]</p> <p>[- <i>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;</i>]</p> <p>[- <i>particuliere verhuurder: een verhuurder niet zijnde een woningcorporatie;</i>]</p>

	<p>- tijdelijke omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet, verleend met een termijn van maximaal 15 jaren;</p> <p>- urgentieverklaring: de beschikking waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;</p> <p>[- verkoper: de verkoper als bedoeld in titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;]</p> <p>[- vitale beroepsgroepen: [definitie van beroepsgroepen, bijvoorbeeld door verwijzing naar de CBS-indeling van beroepsgroepen of opnemen in bijlage en daarnaar verwijzen];]</p> <p>- wet: Huisvestingswet 2014;</p> <p>- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;</p> <p>[- woningmarktregio: [beschrijving gebied].]</p>
--	--

Na Hoofdstuk 2 wordt de titel van een nieuwe paragraaf ingevoegd (artikel I, onderdeel B, van het wijzigingsbesluit), luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning	<p>Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning</p> <p>[Paragraaf 2.1. De huisvestingsvergunningplicht]</p>

Artikel 2 (artikel I, onderdeel C van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte</p> <p>1. De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:</p> <p>a. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] met een huurprijs beneden [de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag OF de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op</p>	<p>Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte</p> <p>[1.] De volgende categorieën van woonruimte mogen zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven:</p> <p>[a. woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs [beneden de huurprijsgrens OF minder dan [huurprijs];]</p> <p>[b. woonruimten in eigendom van particuliere verhuurders met een huurprijs [beneden de huurprijsgrens OF minder dan [huurprijs];]</p> <p>[c. nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs [van ten hoogste de</p>

<p>de huurtoeslag OF de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag OF [huurprijs]; [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. [...]; 2. [...], en 3. [...], en <p>OF</p> <p>b. die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en [c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. [omschrijving aard]; 2. [omschrijving grootte].] <p>[2. Het eerste lid is niet van toepassing op:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet; b. onzelfstandige woonruimten; c. bedrijfswoningen; d. [...].] 	<p>kooprijsgrens OF minder dan € [kooprijgs];en [d. [...].]</p> <p>[2. Het eerste lid is niet van toepassing op:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet; b. onzelfstandige woonruimten; c. bedrijfswoningen; d. woonruimte, gelegen in de volgende delen van de gemeente: <ol style="list-style-type: none"> 1° [...]; 2° [...]; en 3° [...]. <ol style="list-style-type: none"> e. standplaatsen; f. [...].]
---	--

Artikel 3 (artikel I, onderdeel D, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning</p> <p>Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. woningzoekenden met een inkomen lager dan [inkomensgrens]; b. meerderjarige woningzoekenden, en c. [...]. 	<p>Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning</p> <p><i>Variant 1 (vergunningplicht voor huurwoningen)</i></p> <p>Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [inkomensgrens]; b. meerderjarige woningzoekenden; en c. [...]. <p><i>Variant 2 (vergunningplicht voor nieuwbouw koopwoningen)</i></p> <p>Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in [verwijzing naar aanwijzing nieuwbouw koopwoningen in artikel 2] slechts in aanmerking woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [inkomensgrens].</p> <p><i>Variant 3 (vergunningplicht voor huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen)</i></p>

	<p>1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in [verwijzing naar aanwijzing huurwoningen in artikel 2] slechts in aanmerking:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [inkomensgrens]; b. meerderjarige woningzoekenden; en c. [...]. <p>2. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in [verwijzing naar aanwijzing nieuwbouw koopwoningen in artikel 2] slechts in aanmerking woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [inkomensgrens].</p>
--	--

Artikel 4, zesde lid, (artikel I, onderdeel E, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	<p>6. Indien een huurder een huurovereenkomst is aangegaan voor een zelfstandige woning 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.</p>

Na artikel 6 wordt de titel van een nieuwe paragraaf en een artikel ingevoegd (artikel I, onderdeel F, van het wijzigingsbesluit), luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	<p>[Paragraaf 2.2. Verhuur van woonruimte]</p> <p>Artikel 6a. Toepassingsbereik Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in [verwijzing naar aanwijzing huurwoningen in artikel 2].</p>

Artikel 8 (artikel I, onderdeel G, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding <i>Variant 1</i> Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan [percentage] van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of</p>	<p>Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen <i>Variant 1</i> [1.] Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan [percentage, maximaal het in artikel 14, tweede lid, van</p>

<p>maatschappelijk gebonden zijn aan [omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een tot de gemeente behorende kern)].</p> <p><i>Variant 2</i> Van de volgende in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte:</p> <ol style="list-style-type: none"> [...]; [...], en [...] <p>kan [percentage] van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een tot de gemeente behorende kern)].</p>	<p>de wet genoemde percentage] van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een deel van de gemeente)].</p> <p><i>[2. Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan [percentage] van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en [tenminste (aantal uren) per week] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.]</i></p> <p><i>Variant 2</i> [1.] Van de volgende in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte:</p> <ol style="list-style-type: none"> [...]; [...]; en [...] <p>kan [percentage] van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een deel van de gemeente)].</p> <p><i>[2. Van de volgende in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> [...]; [...]; en [...] <p><i>kan [percentage] van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en [tenminste (aantal) uren per week] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.]</i></p>
--	--

Artikel 9 (artikel I, onderdeel H, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 9. Voorrang bij urgentie [1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.</p> <p>OF 1. Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van</p>	<p>Artikel 9. Voorrang bij urgentie [Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring.</p> <p>OF Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring:</p>

<p>huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is:</p> <p>a. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] met een huurprijs beneden [de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag OF de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag OF de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag OF [huurprijs]]; [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. [...]; 2. [...], en 3. [...] <p>OF</p> <p>b. die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en [c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. [omschrijving aard]; 2. [omschrijving grootte].] <p>2. Onverminderd artikel 12, derde lid, van de wet behoren tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid, vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet en de woningzoekende die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. een [medische EN/OF sociale EN/OF financiële] indicatie; b. een echtscheiding of de beëindiging van samenwoning, of c. de renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte. 	<p>a. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] met een huurprijs beneden [de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag OF de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag OF de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag OF [huurprijs]]; [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° [...]; 2° [...]; en 3° [...]. <p>OF</p> <p>b. die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en [c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° [omschrijving aard]; 2° [omschrijving grootte].]
---	---

De artikelen 10 en 11 (artikel I, onderdeel I, van het wijzigingsbesluit) worden als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie [1. Een verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.] 2. Het verzoek [om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie] gaat vergezeld van de volgende gegevens:</p>	<p>Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie (Vervallen)</p> <p>Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie (Vervallen)</p>

<p>a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;</p> <p>b. omvang van het huishouden van de verzoeker;</p> <p>c. aanduiding en motivering urgentie categorie, en</p> <p>d. [...].</p> <p>3. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentie categorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.</p> <p>[4. Een beschikking tot indeling in een urgentie categorie vermeldt in ieder geval:</p> <p>a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;</p> <p>b. datum van het verzoek om indeling in een urgentie categorie, en</p> <p>c. urgentie categorie waarin de woningzoekende is ingedeeld.]</p> <p>Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentie categorie</p> <p>1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentie categorie intrekken als de woningzoekende:</p> <p>a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 9, eerste lid, is aan te merken;</p> <p>b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren, of</p> <p>c. [eenmaal OF tweemaal] een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.</p> <p>2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentie categorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.</p> <p>3. Een beschikking tot indeling in een urgentie categorie vervalt als de indeling in een urgentie categorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentie categorie wordt ingedeeld.</p> <p>4. Als de woningzoekende in een andere urgentie categorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.</p>	
---	--

Artikel 12 (artikel I, onderdeel J, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 12. Rangorde woningzoekenden	Artikel 12. Rangorde woningzoekenden

Variant 1 (beperkte regeling m.b.t. voorrang o.g.v. artikelen 7 en 8, waarbij het verder aan de verhuurders wordt overgelaten)

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:

- a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;
- b. als **tweede** komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8;
- c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, en
- d. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met **c**.

2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen [verhuurders **OF** woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Variant 2 (beperkte regeling m.b.t. voorrang o.g.v. artikel 9, waarbij het verder aan de verhuurders wordt overgelaten)

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:

- a. als eerste komen in aanmerking **woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie**;
- b. als op grond van onderdeel a meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:

1. als eerste komen in aanmerking vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, en

Variant 1 (beperkte regeling m.b.t. voorrang o.g.v. artikelen 7 en 8, zonder urgentieregeling waarbij het verder aan de verhuurders wordt overgelaten)

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:

- a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, tweede lid,] aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;
- b. als **tweede** komen in aanmerking **woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, eerste lid,] aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt**;
- c. als **derde** komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, tweede lid];
- d. als **vierde** komen in aanmerking **overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, eerste lid];**
- e. als **vijfde** komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt; en
- f. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met **e**.

2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen [verhuurders **OF** woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde 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.

Variant 2 (beperkte regeling m.b.t. voorrang o.g.v. artikel 9, waarbij het verder aan de verhuurders wordt overgelaten)

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een

<p>2. als tweede komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld[, <i>waarbij voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8</i>], en</p> <p>c. als op grond van onderdeel b meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentiecategorie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking. Daarna komen de andere woningzoekenden in aanmerking, in volgorde van de datum van afgifte van de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie.</p> <p>2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen [verhuurders OF woningcorporaties OF particuliere verhuurders] nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.</p> <p><i>Variant 3 (uitgebreide regeling, waarbij de rangorde volledig of grotendeels op basis van de verordening bepaald wordt)</i></p> <p>1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:</p> <p>a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie;</p> <p>b. als op grond van onderdeel a meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:</p> <p>1. eerst komen in aanmerking vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, en</p> <p>2. daarna komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn</p>	<p>huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:</p> <p>a. als eerste komen in aanmerking houders van een urgentieverklaring [voor zover de urgentieverklaring de woningzoekende voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte];</p> <p>b. als op grond van onderdeel a meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:</p> <p>1° als eerste komen in aanmerking vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten; en</p> <p>2° als tweede komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld[, <i>waarbij voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8</i>], en</p> <p>c. als op grond van onderdeel b meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven urgentieverklaring voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring. Daarna komen de andere woningzoekenden in aanmerking, in volgorde van de datum van afgifte van de urgentieverklaring.</p> <p>2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen [verhuurders OF woningcorporaties OF particuliere verhuurders] nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.</p> <p>3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde 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</p>
--	---

<p>ingedeeld[, <i>waarbij voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8</i>];</p> <p>c. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;</p> <p>d. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8;</p> <p>e. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, en</p> <p>f. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met e.</p> <p>[2. Als op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentiecategorie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking, en woningzoekenden met een langere inschrijvingsduur in het inschrijfsysteem, bedoeld in artikel 4, voor op woningzoekenden met een minder lange inschrijvingsduur.</p> <p>OF</p> <p>2. Als op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, wordt de vergunning door loting toegewezen aan één van deze woningzoekenden.]</p>	<p>bepaalde in deze verordening te huur is aangeboden.</p> <p><i>Variant 3 (uitgebreide regeling, waarbij de rangorde volledig of grotendeels op basis van de verordening bepaald wordt)</i></p> <p>1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:</p> <p>a. als eerste komen in aanmerking houders van een urgentieverklaring [voor zover de urgentieverklaring de woningzoekende voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte];</p> <p>b. als op grond van onderdeel a meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:</p> <p>1° als eerste komen in aanmerking vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten; en</p> <p>2° daarna komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld[, <i>waarbij voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8</i>];</p> <p>c. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, <i>eerste lid, OF ,tweede lid,</i>] aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;</p> <p>d. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, <i>eerste lid, OF ,tweede lid,</i>];</p> <p>e. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, en</p> <p>f. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met e.</p>
--	--

	<p>[2. Als op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven urgentieverklaring voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring, en woningzoekenden met een langere inschrijvingsduur in het inschrijfsysteem, bedoeld in artikel 4, voor op woningzoekenden met een minder lange inschrijvingsduur.</p> <p>OF</p> <p>2. Als op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, wordt de vergunning door loting toegewezen aan één van deze woningzoekenden.]</p> <p>3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde 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.</p>
--	--

Na artikel 13 worden twee paragrafen ingevoegd (artikel I, onderdeel K van het wijzigingsbesluit), luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	<p>[Paragraaf 2.3. De urgentieverklaring]</p> <p>Artikel a13a. Beschikking tot indeling in een urgentie categorie</p> <p>1. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende indelen in één van de in artikel a13b genoemde urgentie categorieën.</p> <p>2. De aanvraag van de urgentieverklaring wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier en gaat vergezeld van de volgende gegevens:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker; b. omvang van het huishouden van de verzoeker; c. aanduiding en motivering urgentie categorie; en d. [...]. <p>3. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring in ieder geval indien de woningzoekende:</p>

	<p>a. niet voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentie categorie in aanmerking te komen;</p> <p>b. in staat wordt geacht om zelf in de behoefte aan woonruimte te voorzien; of</p> <p>c. [...].</p> <p>4. Een urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:</p> <p>a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;</p> <p>b. datum van de aanvraag van de beschikking;</p> <p>c. urgentie categorie waarin de woningzoekende is ingedeeld;</p> <p><i>[d. de omvang van het huishouden van de woningzoekende;]</i></p> <p><i>[e. de categorie woonruimte waarvoor de in artikel 9 of in artikel a13g bedoelde voorrang geldt;]</i></p> <p><i>[f. de geldigheidsduur van de urgentieverklaring; en]</i></p> <p><i>[g. aan de urgentieverklaring verbonden verplichtingen.]</i></p> <p>5. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen of intrekken indien de woningzoekende:</p> <p>a. bij zijn aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;</p> <p>b. niet langer voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentie categorie in aanmerking te komen;</p> <p>c. [eenmaal OF tweemaal] een aanbod voor passende woonruimte heeft geweigerd, of,</p> <p><i>[d. een aan de urgentieverklaring verbonden verplichting niet na is gekomen.]</i></p> <p>6. Als de woningzoekende in een andere urgentie categorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe urgentieverklaring verstrekt.</p> <p>7. Bij het beoordelen van de aanvraag van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.</p> <p>Artikel a13b. Urgentie categorieën</p> <p>1. In de urgentie categorie 'mantelzorg' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:</p> <p>a. [...];</p> <p>b. [...]; en</p> <p>c. [...].</p>
--	--

	<p>2. In de urgentiecategorie 'uitstroom voorziening' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. de aanvrager verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten; b. [...]; en c. [...]. <p>[3. In de urgentiecategorie '[medische EN/OF sociale EN/OF financiële]' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. [...]; b. [...]; en c. [...].] <p>[4. In de urgentiecategorie 'echtscheiding of beëindiging samenwonen' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. [...]; b. [...]; en c. [...].] <p>[5. In de urgentiecategorie 'renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. [...]; b. [...]; en c. [...].] <p>[6. In de urgentiecategorie 'vergunninghouders' worden vergunninghouders, als bedoeld in artikel 28 van de wet, als woningzoekenden ingedeeld.]</p> <p>[Paragraaf 2.4. Verkoop van nieuw te bouwen woonruimte</p> <p>Artikel a13c. Toepassingsbereik Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in [verwijzing naar aanwijzing nieuwbouw koopwoningen in artikel 2].</p> <p>Artikel a13d. Melding van voor verkoop beschikbaar komende woningen 1. De verkoper meldt aan burgemeester en wethouders het voor in gebruik nemen beschikbaar komen van nieuwbouw koopwoningen. [Burgemeester en wethouders kunnen voor het doen van de melding een formulier vaststellen.]</p>
--	--

	<p>2. De in het eerste lid bedoelde melding geschiedt tenminste [aantal] maanden voor de in artikel 6 bedoelde bekendmaking van het aanbod.</p> <p>Artikel a13e. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. woonruimte met een koopprijs tot [bedrag] wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot [inkomensgrens]; b. eengezinswoningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste drie personen; c. woonruimte met ten minste vier kamers wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vier personen; d. woonruimte met [specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk)] wordt voorrang gegeven aan [huishoudens met een desbetreffende indicatie]; e. [woonruimte met bepaalde aard, grootte of prijs] wordt voorrang verleend aan [categorie woningzoekenden]. <p>Artikel a13f. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen <i>Variant 1</i> Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan bij [percentage] voorrang gegeven worden aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een deel van de gemeente)]; en b. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, voor zover zij [tenminste (aantal) uren per week] [binnen de gemeente] werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep. <p><i>Variant 2</i> 1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in het tweede</p>
--	---

	<p>lid bedoelde categorieën woonruimte kan voorrang gegeven worden aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een deel van de gemeente)]; en b. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, voor zover zij [tenminste (aantal) uren per week] [binnen de gemeente] werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep. <p>2. De in het eerste lid bedoelde voorrang is van toepassing op de volgende in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. [...]; b. [...]; en c. [...]. <p>Artikel a13g. Voorrang bij urgentie [Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring. OF Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. [(bijvoorbeeld: prijsgrens, gelegen in bepaalde delen van de gemeente)]; b. [...]; en c. [...].] <p>Artikel a13h. Rangorde woningzoekenden 1. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens in aanmerking:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. de houders van een urgentieverklaring <i>[voor zover de urgentieverklaring de woningzoekende voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte]</i>, waarbij de houders van eerder afgegeven urgentieverklaringen voorgaan op de houders van later afgegeven urgentieverklaringen; b. de woningzoekenden als bedoeld in artikel a13f aan wie ook overeenkomstig artikel a13e voorrang verleend wordt, van wie eerst de woningzoekenden die tenminste [aantal uren per week] binnen de
--	---

	<p>gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep;</p> <p>c. de overige woningzoekenden als bedoeld in artikel a13f, van wie eerst de woningzoekenden die tenminste [aantal uren per week] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep;</p> <p>d. de woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel a13e voorrang verleend wordt;</p> <p>e. andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met d.</p> <p>2. [Binnen de in het eerste lid, onder b tot en met e, bedoelde groepen van woningzoekenden gaan woningzoekenden met een langere inschrijfduur voor op woningzoekenden met een minder lange inschrijfduur.</p> <p>OF</p> <p>Als op grond van het eerste lid meer dan één woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, wordt de vergunning door loting toegewezen aan één van deze woningzoekenden.</p> <p>OF</p> <p>Als op grond van het eerste lid meer dan één woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, wordt hun onderlinge rangorde vastgesteld met het oog op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte].</p> <p>3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde 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 koop is aangeboden.]</p>
--	---

Artikel 13c (artikel I, onderdeel L, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 13c. Toepasselijkheid van hoofdstuk 2</p> <p>Op degenen die een standplaats zoeken (standplaatszoekenden) zijn de artikelen 3, aanhef en onder b, 4, tweede tot en met vijfde lid, 5, tweede en derde lid, 8 tot en met 11 en 13 van overeenkomstige toepassing.</p>	<p>Artikel 13c. Toepasselijkheid van hoofdstuk 2</p> <p>Op degenen die een standplaats zoeken (standplaatszoekenden) zijn de artikelen 3, [eerste lid] aanhef en onder b, 4, tweede tot en met vijfde lid, 5, tweede en derde lid, 8, 9 en 13 tot en met a13b van overeenkomstige toepassing.</p>

Artikel 14, eerste lid, (artikel I, onderdeel M, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte[; vrijstellingsmogelijkheid]</p> <p>1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 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 worden onttrokken; b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd; c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten: <ul style="list-style-type: none"> 1. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] met een [huurprijs beneden [huurprijs] EN/OF koopprijs beneden [koopprijs]]; [2. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente: <ul style="list-style-type: none"> A. [...]; B. [...], en C. [...], en <p>OF</p> <ul style="list-style-type: none"> 2. die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en [3. die <i>[ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten</i>: <ul style="list-style-type: none"> A. [omschrijving aard]; B. [omschrijving grootte].] 	<p>Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte[; vrijstellingsmogelijkheid]</p> <p>1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 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 worden onttrokken of onttrokken worden gehouden; b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd of samengevoegd worden gehouden; c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden; d. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden; en e. worden verbouwd of verbouwd worden gehouden tot twee of meer zelfstandige woonruimten, indien: <ul style="list-style-type: none"> 1° het woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] betreft met een [huurprijs beneden [huurprijs] EN/OF koopprijs beneden [koopprijs]]; [2° die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente: <ul style="list-style-type: none"> A. [...]; B. [...], en C. [...], en <p>OF</p> <ul style="list-style-type: none"> 2° die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en [3° die <i>[ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten</i>: <ul style="list-style-type: none"> A. [omschrijving aard]; B. [omschrijving grootte].]

Artikel 16 (artikel I, onderdeel N, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:</p> <p>a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en b. [...].</p>	<p>Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften [1.] Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:</p> <p>a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en b. [...].</p> <p>[2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel a of c, van de wet wordt alleen afgegeven voor een termijn van [termijn]. Na afloop van deze termijn vervalt de vergunning van rechtswege.]</p>

Artikel 17 (artikel I, onderdeel O, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 17. Weigeringsgronden Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:</p> <p>a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang; b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning; c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of d. [...].</p>	<p>Artikel 17. Weigeringsgronden Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:</p> <p>a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad [of het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving] groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang; b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning; c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of d. [...].</p>

Artikel 17a, eerste lid, (artikel I, onderdeel P, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>[Artikel 17a. Aanwijzing ontheffingsplichtige woonruimte 1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder ontheffing als bedoeld in artikel 21, tweede lid, van de wet:</p> <p>a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel</p>	<p>[Artikel 17a. Aanwijzing ontheffingsplichtige woonruimte 1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder ontheffing als bedoeld in artikel 21, tweede lid, van de wet:</p> <p>a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel</p>

<p>of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;</p> <p>b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;</p> <p>c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en</p> <p>d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten:</p> <p>1. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] met een [huurprijs beneden [huurprijs] EN/OF koopprijs beneden [koopprijs]];</p> <p>[2. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:</p> <p>A. [...];</p> <p>B. [...], en</p> <p>C. [...], en</p> <p>OF</p> <p>2. die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en</p> <p>[3. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:</p> <p>A. [omschrijving aard]];</p> <p>B. [omschrijving grootte].]</p>	<p>of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken of onttrokken worden gehouden;</p> <p>b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd of samengevoegd worden gehouden;</p> <p>c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden;</p> <p>d. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden; en</p> <p>e. worden verbouwd of verbouwd worden gehouden tot twee of meer zelfstandige woonruimten, indien:</p> <p>1° het woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] betreft met een [huurprijs beneden [huurprijs] EN/OF koopprijs beneden [koopprijs]];</p> <p>[2° die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:</p> <p>A. [...];</p> <p>B. [...]; en</p> <p>C. [...].</p> <p>OF</p> <p>2° die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en</p> <p>[3° die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:</p> <p>A. [omschrijving aard]];</p> <p>B. [omschrijving grootte].]</p>
--	---

Artikel 21 (artikel I, onderdeel Q, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 21. Weigeringsgronden</p> <p>Een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:</p> <p>a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;</p>	<p>Artikel 21. Weigeringsgronden</p> <p>Een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:</p> <p>a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad [of het belang van het behoud van de leefbaarheid van de</p>

<p>b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;</p> <p>c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of</p> <p>d. [...].</p>	<p>woonomgeving] groter is dan het met de splitsing gediende belang;</p> <p>b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;</p> <p>c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of</p> <p>d. [...].</p>
---	---

Aan artikel 21f wordt een vijfde lid (artikel I, onderdeel R, van het wijzigingsbesluit) toegevoegd, luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	<p><i>[5. Een aanvraag voor een vergunning voor toeristische verhuur wordt mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 14, eerste lid, onderdeel a, als deze vergunning ook voor de toeristische verhuur is vereist.]</i></p>

Artikel 21k (artikel I, onderdelen S en T, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 21k. Definities</p> <p><i>In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>beschermde woonruimte: in artikel 21l, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;</i> - <i>datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;</i> - <i>verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.</i> 	<p>Artikel 21k. Definities</p> <p><i>In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>beschermde woonruimte: in artikel 21l, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;</i> - <i>datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;</i> - <i>vergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;</i> - <i>wettelijke verleningsgrond: een in artikel 41, derde lid, van de wet bedoelde grond voor verlening van een vergunning opkoopbescherming.</i>

Artikel 21l (artikel I, onderdelen S en U, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 21l. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte</p> <p><i>1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden</i></p>	<p>Artikel 21l. Vergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte</p> <p><i>1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden</i></p>

<p>beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.</p> <p>2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:</p> <p>[a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. [...]; 2. [...], en 3. [...], en; <p>OF</p> <p>a. die gelegen is in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente;]</p> <p>b. waarvan de WOZ-waarde niet [meer bedraagt dan [...]] OF niet minder bedraagt dan [...] maar niet meer dan [...]]];</p> <p>c. die op de datum van inschrijving:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. vrij was van huur en gebruik; 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming; <p>d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en</p> <p>e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie[, en OF.]</p> <p>[f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.]</p> <p>3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.</p>	<p>beschermde woonruimte te verhuren of in gebruik te geven zonder vergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.</p> <p>2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte:</p> <p>[a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° [...]; 2° [...]; en 3° [...]. <p>OF</p> <p>a. die gelegen is in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente;]</p> <p>b. waarvan de WOZ-waarde niet [meer bedraagt dan [...]] OF niet minder bedraagt dan [...] maar niet meer dan [...]]];</p> <p>c. die op de datum van inschrijving:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° vrij was van huur en gebruik; 2° in verhuurde of gebruikte staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of 3° werd verhuurd met een vergunning opkoopbescherming; <p>d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en</p> <p>e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie[, en OF.]</p> <p>[f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.]</p> <p>3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.</p>
---	--

Artikel 21m (artikel I, onderdeel S, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 21m. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming</p> <p>Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op [de website van de gemeente OF [...]]. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.</p>	<p>Artikel 21m. Aanvraag vergunning opkoopbescherming</p> <p>Een aanvraag om een vergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op [de website van de gemeente OF [...]]. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.</p>

--	--

Artikel 21n (artikel I, onderdelen S en V van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 21n. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend</p> <p>1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.</p> <p>2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, 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 de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.</p>	<p>Artikel 21n. Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming moet worden verleend</p> <p>1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de vergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.</p> <p>2. Indien de vergunning opkoopbescherming wordt verleend op grond van een wettelijke verleningsgrond, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd of in gebruik gegeven, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt van rechtswege zodra deze persoon niet degene is die in de beschermde woonruimte verblijft.</p>

Artikel 21o (artikel I, onderdelen S en W, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 21o. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend</p> <p>1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:</p> <p style="margin-left: 20px;">a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;</p> <p style="margin-left: 20px;">b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;</p> <p style="margin-left: 20px;">c. [...].</p> <p>2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.</p>	<p>Artikel 21o. Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming kan worden verleend</p> <p>1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de vergunning opkoopbescherming worden verleend:</p> <p style="margin-left: 20px;">a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;</p> <p style="margin-left: 20px;">b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;</p> <p style="margin-left: 20px;">c. [...].</p> <p>2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de vergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren of in gebruik geven 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.</p>

3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 21n, kan de vergunning worden geweigerd.	3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 28n, kan de vergunning worden geweigerd.
---	---

Artikel 21p (artikel I, onderdeel S, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 21p. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:</p> <p>a. 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;</p> <p>b. [...].]</p>	<p>Artikel 21p. Intrekken van de vergunning opkoopbescherming Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een vergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:</p> <p>a. 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;</p> <p>b. [...].]</p>

Artikel 22 (artikel I, onderdeel X, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 22. Bestuurlijke boete</p> <p>1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, [23a, 23b, 23c, OF en] 23e] [en 41, eerste lid,] 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.</p> <p>2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:</p> <p>a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de wet: € 410;</p> <p>b. voor overtreding van artikel 21j: € 410 voor een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon;</p> <p>[c. voor overtreding van de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede of derde lid, of 23e van de wet: € 8.200;]</p> <p>d. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21[, OF of] 22, eerste lid, [23b, eerste lid, of 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;</p> <p>[e. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;]</p> <p>f. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid[, OF , of] 21[, 23b, eerste lid, of 23c, eerste lid,] van de wet, als</p>	<p>Artikel 22. Bestuurlijke boete</p> <p>1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, [23a, 23b, 23c, OF en] 23e] [en 41, eerste lid,] van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 [of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b,] van de wet alsmede handelen in strijd met artikel 21j kan worden beboet met een bestuurlijke boete.</p> <p>2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:</p> <p>a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de wet: € 515;</p> <p>b. voor overtreding van artikel 21j: € 515 voor een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon;</p> <p>[c. voor overtreding van de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede of derde lid, of 23e van de wet: € 10.300;]</p> <p>d. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21[, OF of] 22, eerste lid, [23b, eerste lid, of 23c, eerste lid,] van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 [of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b,] van de wet: € 25.750;</p> <p>[e. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 25.750;]</p>

<p>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[; OF .]</p> <p><i>[g. 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.]</i></p>	<p>f. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid[; OF , of] 21[, 23b, eerste lid, of 23c, eerste lid,] <i>[of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b,]</i> 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: € 103.000[; OF .]</p> <p><i>[g. 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: € 103.000.]</i></p>
--	--

Toelichting

Algemeen

Op 1 januari 2024 is de wet 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014' in werking getreden. Met deze wet zijn de regels in de Huisvestingswet 2014 aangaande de woonruimteverdeling, het woonruimtevoorraadbeheer en de sturing en het toezicht op het lokale huisvestingsbeleid aangevuld en aangepast. Beoogd is daarmee te zorgen voor een verbetering van de werking, de uitvoerbaarheid en de toekomstbestendigheid van de wet. De [citeertitel **Huisvestingsverordening**] is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014 en bevat de regels die binnen de gemeente zijn gesteld over het in gebruik nemen of geven van woonruimte en het reguleren van de woonruimtevoorraad. De wijziging van de Huisvestingswet 2014 vormt aanleiding ook de regels in deze Huisvestingsverordening te wijzigen. Deze wijzigingen worden hieronder toegelicht.

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel A

In dit onderdeel worden een aantal definities opgenomen in artikel 1. Het betreft definities van begrippen die deels nieuw zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening en een nadere omschrijving nodig hebben, zoals de kooprijsgrens, nieuwbouw koopwoning en vitale beroepsgroepen. Een definitie is ook opgenomen voor begrippen die eerder voluit in de artikelen werden uitgeschreven, zoals huurrijsgrens. Tenslotte zijn definities opgenomen van begrippen die meermaals gebruikt worden, maar waar een begripsomschrijving ontbrak.

Artikel I, onderdelen B, F en K

Met deze onderdelen wordt een paragraaf aan het hoofdstuk inzake de huisvestingsvergunning toegevoegd die het hoofdstuk onderverdeeld in een deel met algemene bepalingen over de huisvestingsvergunningsplicht en de urgentieverklaring en meer specifieke bepalingen met betrekking tot de verhuur van woonruimte en de verkoop van nieuw te bouwen woonruimte. In de artikelen 6a en a13c is daarbij het toepassingsbereik van de paragrafen die specifieke bepalingen over de verhuur van woonruimte en de verkoop van nieuw te bouwen woonruimte bevatten beschreven.

Artikel I, onderdelen C en D

In artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 staat dat de gemeente naast een huisvestingsvergunning voor huurwoningen ook een huisvestingsvergunning kan vereisen voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Deze onderdelen wijzigen de artikelen 2 en 3 van de Huisvestingsverordening en regelen ook voor deze woningen de vergunningplicht.

Artikel I, onderdeel E

In dit onderdeel wordt opgenomen dat de inschrijfduur van een huurder in het inschrijfsysteem van woningzoekenden niet vervalt wanneer deze een zelfstandige woning huurt in een gebouw waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend. Het gaat hier om een omgevingsvergunning in de zin van artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet die voor maximaal vijftien jaar is verleend (of die nog verleend is op grond van artikel 2.23a, eerste lid, van

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Op basis van artikel 11c van de Huisvestingswet 2014 moet dit een plaats krijgen in de Huisvestingsverordening.

Artikel I, onderdelen G en J

De Huisvestingswet 2014 geeft de gemeente de mogelijkheid om extra voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een lokale binding die werkzaam zijn in een vitaal beroep (artikel 14, derde lid, Huisvestingswet 2014). Met deze onderdelen wordt van die mogelijkheid gebruik gemaakt en daarbij is ook invulling gegeven aan wat er onder een vitaal beroep wordt verstaan. Verder is artikel 12, de bepaling inzake de rangorde van woningzoekenden, hierop aangepast. Daarnaast is in artikel 12 verduidelijkt dat als de aanvrager van een huisvestingsvergunning niet voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 of het bepaalde in de Huisvestingsverordening, de aanvraag geweigerd moet worden.

Artikel I, onderdelen H t/m L

Met deze onderdelen worden de regels omtrent de urgentieverklaring gewijzigd. De urgentieverklaring is de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 13 van de Huisvestingswet 2014. Houders van een urgentieverklaring werden voorheen aangemerkt als de woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In een aantal bepalingen is de terminologie aangepast aan de hand van de omschrijving die nu in de Huisvestingswet 2014 opgenomen is. Tevens is het nieuwe artikel a13a een geconsolideerde versie van de vervallen artikelen 10 en 11. In artikel a13b is het oude artikel 9, tweede lid, uitgebreider geregeld, waarbij de urgentiecategorieën mantelzorg en uitstroomvoorziening uit artikel 12, derde lid, expliciet zijn opgenomen. Artikel 13c is aan de hand van de wijzigingen redactioneel aangepast.

Artikel I, onderdeel K

Met dit onderdeel worden de bepalingen omtrent de voorrangsregels betreffende de verkoop van nieuwbouwwoningen, voor zover deze in artikel 2 als vergunningplichtig zijn aangewezen, aan de Huisvestingsverordening toegevoegd. Hierbij zijn bepalingen in de verordening opgenomen die vergelijkbaar zijn met voorrangsregels betreffende de verhuur van woonruimte. Artikel a13d is het equivalent van artikel 6; artikel a13e van artikel 7; artikel a13f van artikel 8; artikel a13g van artikel 9 en artikel a13h van artikel 12.

Artikel I, onderdelen M en P

In artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 is een nieuwe vergunningsgrondslag opgenomen. Voor het omzetten of omgezet houden van een onzelfstandige in een zelfstandige woonruimte is op grond van de wet nu ook een vergunning vereist. Deze vergunningsplicht is ook aan de Huisvestingsverordening toegevoegd. Daarnaast is de grondslag voor de vergunningplicht uit onderdeel d, conform de gewijzigde Huisvestingswet 2014, gewijzigd in onderdeel e en gespecificeerd tot zelfstandige woonruimte in plaats van woonruimte.

Artikel I, onderdeel N

Met dit onderdeel wordt de werking van de vergunning in tijd beperkt. Artikel 21, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 geeft de gemeente de mogelijkheid deze beperking op te nemen in de Huisvestingsverordening. Dit rekening houdend met de terugverdientijd van de vergunning.

Artikel I, onderdelen O en Q

Met de wijziging van de Huisvestingswet 2014 is het ook mogelijk om maatregelen te nemen om de woonruimtevoorraad te beheren in verband met het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Op basis van dit belang kan burgemeester en wethouders ook een vergunningplicht invoeren en daarmee ook een vergunning weigeren.

Artikel I, onderdeel R

In artikel 23c, vijfde lid, van de Huisvestingswet is een samenloopbepaling opgenomen met betrekking tot de aanvraag van een vergunning van voor het onttrekken van de woonruimte aan de bestemming en een vergunning voor toeristisch verhuur. Met dit onderdeel wordt dit verduidelijkt in de Huisvestingsverordening en dient het college van burgemeester en wethouders een aanvraag van een vergunning voor toeristisch verhuur mede aan te merken als een aanvraag voor het onttrekken van de woonruimte aan de bestemming, voor zover deze vergunning ook voor de toeristische verhuur vereist is.

Artikel I, onderdeel S

Met dit onderdeel worden de bepalingen in hoofdstuk 3b over opkoopbescherming redactioneel gewijzigd. Bij het begrip 'verhuurvergunning opkoopbescherming' vervalt de aanduiding "verhuur" en wordt daarmee als 'vergunning opkoopbescherming' aangemerkt. Deze wijziging vindt plaats in verband met de terminologische verwarring die kan ontstaan met de verhuurvergunning die wordt verleend op basis van de Wet goed verhuurderschap.

Artikel I, onderdelen T en V

Met deze onderdelen wordt de definitie van wettelijke verleningsgrond in de Huisvestingsverordening opgenomen. Daarmee verwijst de Huisvestingsverordening naar de verleningsgronden uit artikel 41, derde lid, van de Huisvestingswet 2014. Op basis van deze gronden moet een vergunning opkoopbescherming in ieder geval verleend worden. Daarnaast geeft artikel 21n, tweede lid, invulling aan hetgeen in artikel 41, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald. In artikel 41, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 is verduidelijkt dat een vergunning opkoopbescherming wordt afgegeven voor een bepaalde verhuuractiviteit. Indien een andere activiteit dan vergunde huur plaatsvindt, moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd. Nu de wettelijke verleningsgronden zijn gekoppeld aan het gebruik door een bepaald persoon, is in artikel 21n, tweede lid, van de Huisvestingsverordening bepaald dat die persoon in de vergunning wordt genoemd en dat de vergunning vervalt zodra deze persoon niet degene is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel I, onderdelen U, V en W

In artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is een grondslag opgenomen om voor het in gebruik geven of nemen van goedkope en middeldure koopwoningen een vergunning te verplichten. Dit is met deze onderdelen ook aan de Huisvestingsverordening toegevoegd. Voorts is in artikel 41, tweede lid, onderdeel a, onder 2°, verduidelijkt dat ook woningen die op het moment van eigendomsoverdracht minder dan zes maanden in gebruik waren gegeven onder de opkoopbescherming vallen.

Daarnaast is in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 verduidelijkt dat de opkoopbescherming bedoeld is voor bestaande bouw, waarmee woonruimte die nog nooit eerder bewoond is geweest hier niet onder valt. Deze onderdelen brengen dat ook in de Huisvestingsverordening tot uitdrukking.

Artikel I, onderdeel X

Met dit onderdeel zijn de bedragen aangepast aan de hand van de wijzigingen van de bedragen van de categorieën in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht 2024.¹ Deze bedragen zijn geïndexeerd en gelden dus pas voor feiten die na 31 december 2023 zijn begaan. Voor feiten van vóór die datum gelden de oude maximale boetebedragen. Tevens is de Huisvestingsverordening met dit onderdeel zo gewijzigd dat digitale platforms ook beboet kunnen worden voor het niet gevolg geven aan een aanwijzing van de gemeente om een advertentie waarvoor een verhuurverbod geldt te verwijderen.

¹ Besluit van 4 december 2023 tot wijziging van de bedragen van de categorieën, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht 2024.