

Huisvestingsverordening 2023-2027: toelichting

In dit document staat een toelichting over de onderwerpen die gemeenten kunnen regelen in de Huisvestingsverordening en de wijzigingen die zijn opgenomen in de nieuwe Huisvestingsverordening.

Onderwerpen waarvoor gemeenten regels kunnen opnemen in de Huisvestingsverordening

In de huidige Alkmaarse huisvestingsverordening staan regels voor twee onderwerpen. Door wetswijzigingen kunnen gemeenten voortaan ook voor enkele andere onderwerpen regels opnemen. In het regionale proces voor het opstellen van de nieuwe verordening speelde daarom ook de vraag of gemeenten gebruik willen maken van de nieuwe mogelijkheden. Hieronder staat een toelichting.

Wijzigingen in de huidige bepalingen

In de huidige Huisvestingsverordening van Alkmaar staan regels voor twee onderwerpen:

- **Woonruimteverdeling voor sociale-huurwoningen.** Deze regels zijn regionaal afgestemd.
- **Wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad** Een vergunning is nodig voor omzetting naar kamerverhuur, splitsing, onttrekking en samenvoeging van woningen. Alkmaar is de enige gemeente in Regio Alkmaar die dit hoofdstuk heeft.

Deze twee onderwerpen blijven staan in de nieuwe verordening voor Alkmaar maar de bepalingen zijn aangepast.

- **Woonruimteverdeling voor sociale-huurwoningen** (Hoofdstuk 2)
Binnen het regionale woonruimteverdelingssysteem komen er onder andere extra voorrangscategorieën, zijn de bepalingen aangepast voor huurwoningen van particuliere verhuurders, wijzigen de regels voor doorstroomvoorrang en wordt de zoektermijn voor urgenties aangepast. In de Alkmaarse versie van de verordening is een extra urgentiecategorie opgenomen voor zwaar aangepaste woningen. Die wordt mogelijk ook in enkele andere regiogemeenten opgenomen.
- **Wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad** (Hoofdstuk 3)
De huidige bepalingen voldoen niet meer. Gelet op uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van de afgelopen jaren, moeten deze bepalingen worden geactualiseerd. Het gaat niet om een beleidsneutrale actualisatie maar om (gedeeltelijk) nieuwe regels.

Op de volgende pagina's staat een uitgebreid overzicht.

Mogelijke nieuwe bepalingen

Door wetswijzigingen *kunnen* gemeenten voortaan in de Huisvestingsverordening ook regels opnemen over:

- **Toeristische verhuur.** Dit is om terugloop van beschikbare woningen en negatieve gevolgen van verhuur voor de leefbaarheid te voorkomen.
- **Opkoopbescherming.** Dit is om te voorkomen dat beleggers woningen opkopen en daarna (te) duur verhuren of verkopen.

Elke regiogemeente besluit afzonderlijk of zij regels voor deze twee onderwerpen wil hanteren. Voor Alkmaar zijn die regels niet opgenomen in de nieuwe verordening omdat de bestuurlijke afweging daarvoor nog niet is gemaakt.

Overzicht van wijzigingen in de Huisvestingsverordening

Wijzigingen in Hoofdstuk 2 over de woonruimteverdeling van sociale-huurwoningen

Onderwerp	Toelichting over huidige bepaling	Huidige tekst in verordening / beleidsregels	Afspraak voor nieuwe verordening	Nieuwe tekst
Seniorenwoningen	De huidige verordening is niet van toepassing op seniorenwoningen.	Artikel 2 1. De volgende categorie goedkope woonruimte mag enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. 2. Het eerste lid is niet van toepassing op: f: woonruimte die is aangemerkt als seniorenwoning;	Seniorenwoningen zijn niet meer uitgezonderd van de verordening. Ook voor deze woningen gelden nu de bepalingen in de verordening als de huurprijs in het sociale segment ligt. In de verordening is nu opgenomen welke woningzoekenden in aanmerking komen voor seniorenwoningen.	Artikel 2: er is geen uitzonderingsbepaling meer opgenomen voor seniorenwoningen. Artikel 14 Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, behorende tot een in onderstaande tabel behorend woningtype, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen. Seniorenwoning: 1. Woningzoekenden met een leeftijd van 65 jaar of ouder. 2. Woningzoekenden met een leeftijd van 55 jaar of ouder. 3. Woningzoekenden met een Wlz-indicatie voor verpleging en verzorging.
Voorrang voor jongeren	Deze voorrang kan worden toegepast voor personen tot 23 jaar, bij maximaal 5% van de woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens / jongerengrens. In 2023 is dat € 452,20 .	Artikel 7 lid 3 Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning krijgen jongeren tot 23 jaar voorrang bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag als de woning met die voorrang wordt geadverteerd.	Deze voorrang is nu ook mogelijk voor de categorie 23 tot 28 jaar. Op grond van de kenmerken van de woning wordt gezien of de voorrang wordt toegepast en voor welke leeftijdsgroep.	Artikel 14 Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, behorende tot een in onderstaande tabel behorend woningtype, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen. Jongerenwoning: Woningzoekenden met een leeftijd tot 23 jaar Of Woningzoekenden met een leeftijd van 23 tot 28 jaar
Doorstroom-voorrang	Doorstroomvoorrang kan worden toegepast bij : - Nieuwbouwwoningen. - In de bestaande voorraad: voor huishoudens die te klein wonen en naar een passende woning verhuizen. - In de bestaande voorraad: voor huishoudens die te groot wonen en naar een passende woning verhuizen.	Artikel 7 lid 5 Om de doorstroming te faciliteren kan bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die verhuizen naar een woning die beter passend voor hen is. Deze bepaling is begin 2020 uitgewerkt in een Beleidsregel doorstroomvoorrang waarin de 3 hiernaast genoemde opties staan voor het gebruik van doorstroomvoorrang.	De gedetailleerde regels voor doorstroomvoorrang in de Beleidsregels zijn vervangen door een algemene bepaling in de verordening. Voortaan geldt doorstroomvoorrang voor iedereen die een sociale-huurwoning van een SVNK-corporatie achter laat in Regio Alkmaar. Deze voorrang kan worden toegepast bij maximaal 25% van de vrijkomende woningen. Een woningzoekende hoeft dus niet meer een aanvraag te doen om voor doorstroomvoorrang in aanmerking te komen.	Artikel 14 Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, behorende tot een in onderstaande tabel behorend woningtype, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen. Woonruimte van een toegelaten instelling in de woningmarktregio: Doorstromers (zie definitie doorstromer in artikel 1: een huishouden dat bij verhuizing een lege woonruimte, gelegen in de woningmarktregio en in bezit van een woningcorporatie, zal achterlaten).
Lokale voorrang bij nieuwbouw	n.v.t. Er zijn geen regels opgenomen. De meeste woningen die nieuw worden verhuurd komen al terecht bij woningzoekenden uit regio Alkmaar.	--	Nieuw opgenomen is dat bij nieuwbouw van sociale-huurwoningen voorrang kan worden gegeven aan personen uit dezelfde gemeente. Ook deze maatregel is bedoeld om de doorstroming te bevorderen (vooral van mensen uit de directe omgeving van het project). Per nieuwbouwproject wordt gezien of deze voorrang wordt ingezet en in welke vorm.	Artikel 14 Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, behorende tot een in onderstaande tabel behorend woningtype, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen. Nieuwbouw: Woningzoekenden met lokale binding Of Woningzoekenden die naar een meer geschikte nieuwbouwwoning verhuizen
Zoektijd bij urgenties	Een urgentie geldt voor 6 maanden. In die periode kan de urgente 3 maanden zelf op het woningaanbod reageren. Als hij dan geen woning heeft gevonden, wordt er via bemiddeling een woning aangeboden.	Artikel 11 lid 2 Met de urgentieverklaring wordt de woningzoekende voorrang verleend tot het moment dat andere woonruimte is verkregen maar uiterlijk tot 6 maanden na de datum van verstrekking van de verklaring. In afwijking hiervan geldt de urgentieverklaring in het kader van stadsvernieuwing en renovatie uiterlijk tot de datum van sloop cq. renovatie van de huidige woonruimte.	De urgentie geldt nog steeds voor 6 maanden. Maar de urgente kan zelf 6 maanden zoeken en dus langer zelf kiezen op welke woningen hij reageert. Bemiddeling wordt toegepast als men na 6 maanden niets gevonden heeft. Dat aanbod mag men niet weigeren.	Artikel 20 lid 2 De urgentieverklaring vervalt wanneer aan de houder van de urgentieverklaring een huisvestingsvergunning wordt verleend, maar uiterlijk: a. op de datum van sloop of renovatie van de huidige woonruimte in geval van urgentieverklaringen

				waarmee woningzoekenden zijn ingedeeld in de in artikel 23 en 24 genoemde urgentie categorieën; of, b. zes maanden na de datum waarop de urgentieverklaring is verleend voor de overige urgentieverklaringen.
Urgentie voor het vrij spelen van zwaar aangepaste woningen wanneer de belanghebbende er niet meer woont	n.v.t. Er is nu geen urgentie mogelijk voor deze situatie.	--	Een extra urgentiecategorie is opgenomen. Daarmee wordt het mogelijk om sociale-huurwoningen waarin op kosten van de Wmo zware aanpassingen zijn aangebracht (zoals een onderrijdbare keuken, een volledig aangepaste badkamer eventueel in een daarvoor gemaakte uitbouw), vrij te spelen als degene voor wie de aanpassingen bedoeld zijn niet meer in de woning woont. De andere leden van het gezin kunnen met de urgentie een andere woning zoeken als zij zijn aangewezen op een sociale-huurwoning. De aangepaste woning kan dan weer worden toegewezen aan iemand die behoefte heeft aan de voorzieningen in die woning.	Artikel 29 Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'uitstroom uit aangepaste woonruimte'.
Sociale-huurwoningen van kleine particuliere verhuurders (niet professionele verhuurders)	De verordening maakt geen onderscheid naar sociale-huurwoningen van corporaties of particuliere verhuurders.	--	De verordening is niet van toepassing op sociale-huurwoningen van kleine particuliere verhuurders.	Artikel 2 1. Woonruimte met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens mag niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. 2. Het eerste lid is niet van toepassing op: h. woonruimte die verhuurd wordt door niet-professionele verhuurders. Artikel 1 Begripsbepalingen onder v niet-professionele verhuurder: een verhuurder, niet zijnde een woningcorporatie, die alleen of tezamen met anderen ten hoogste twintig woonruimten in de woningmarktregio verhuurt of te huur aanbiedt;
Sociale-huurwoningen van professionele verhuurders	De verordening maakt geen onderscheid naar sociale-huurwoningen van corporaties of particuliere verhuurders.	--	De verordening is van toepassing op sociale-huurwoningen van professionele verhuurders. De verhuurder <i>kan</i> de woningen aanbieden op een andere website dan SVNK.	Zie artikel 2: de uitzonderingsbepaling geldt niet voor professionele verhuurders. Artikel 7 In afwijking van het bepaalde in artikel 5, eerste lid, kunnen particuliere verhuurders hun aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte via een ander digitaal platform dan bedoeld in artikel 5, eerste lid, bekendmaken, mits dat voldoet aan het in artikel 5, tweede lid, bepaalde.
Maximale inkomensgrens	Voor het maximale inkomen wordt verwezen naar de regels die gelden voor corporaties.	Artikel 3 Voor een huisvestingsvergunning komen in aanmerking woningzoekenden met een inkomen lager dan het maximale huishoudinkomen volgens het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Woningwet,	Voor het afgeven van een huisvestingsvergunning moet het inkomen van de woningzoekende in principe voldoen aan de inkomensnorm van passend toewijzen die het rijk voorschrijft. Corporaties mogen een deel van de woningen (niet passend) verhuren aan huishoudens met een hoger inkomen. Dat staat in artikel 48 van de wet. De toepassing wordt mogelijk gemaakt in de Huisvestingsverordening door de bepaling in artikel 3 lid 2 onder a. In lid 2 onder b staat de maximale inkomensgrens voor het afgeven van een huisvestingsvergunning voor woningen van particuliere verhuurders.	Artikel 3 1. Voor een huisvestingsvergunning komen slechts woningzoekenden in aanmerking die voldoen aan alle hieronder genoemde voorwaarden: a. het huishoudinkomen is lager dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens; b. 2. In afwijking van het eerste lid, onder a, kunnen ook woningzoekenden met een hoger huishoudinkomen dan de daar bedoelde inkomensgrensin aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, mits: a. sprake is van verhuur van woonruimte door een woningcorporatie en met de verhuur waarvoor de huisvestingsvergunning aangevraagd wordt, het in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet genoemde percentage niet wordt overschreden; of b. sprake is van verhuur van woonruimte door een particuliere verhuurder en het huishoudinkomen van de woningzoekende ten hoogste € 56.513 (prijsspeil: 2023) bedraagt.
Boetebepaling	n.v.t. Er is nu geen boetebepaling opgenomen.	--	Een boetebepaling is opgenomen voor het geval men zich niet houdt aan de bepalingen in de Huisvestingswet.	Artikel 38 1. Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete. 2. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste: a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, ten hoogste € 450;

				b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, ten hoogste € 22.500. 3. In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, ten hoogste € 90.000 indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering door een toezichthouder van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.
--	--	--	--	--

Zie de volgende pagina voor **Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad**

Wijzigingen in Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad

Onderwerp	Toelichting over huidige bepaling	Huidige tekst in verordening / beleidsregels	Nieuwe tekst
Algehele vergunningplicht voor onttrekken, omzetten, samenvoegen en woningvorming voor Alkmaar	Verduidelijking van de algehele vergunningplicht voor wijzigingen in de bestaande woningvoorraad voor de gehele gemeente Alkmaar. Uit het onderzoek van Rigo kan worden geconcludeerd dat er in de verschillende gebieden en over verschillende segmenten schaarste in de woningvoorraad is, waarbij de ontwikkelingen in deze segmenten elkaar ook weer beïnvloeden. Daaruit is geconcludeerd dat een vergunningplicht voor de gehele gemeente, voor alle soorten woningen en prijsklassen kan worden gerechtvaardigd. De noodzaak van deze aanwijzing van de woonruimtevoorraad op het hele grondgebied van de gemeente is voldoende onderbouwd.	Artikel 15 Toepassingsbereik 1.Voor wijzigingen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad gelden de bepalingen in dit hoofdstuk. 2.De vergunningplicht zoals bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet geldt voor de gehele gemeente Alkmaar, voor alle woonruimten.	Artikel 31. Toepassingsbereik 1.Voor wijzigingen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad gelden de bepalingen in dit hoofdstuk. 2. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Alkmaar aangewezen. 3. Het is verboden om woonruimte als bedoeld in het tweede lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders: a. . Anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, aan de bestemming tot bewoning te onttrekken als bedoeld in artikel 21, onder a, van de wet. b. Anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden als bedoeld in artikel 21, onder b, van de wet. c. Van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten om te zetten of omgezet te houden als bedoeld in artikel 21, onder c, van de wet. d. Te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden als bedoeld in artikel 21, onder d, van de wet.
Vergunningplicht in verband met de schaarste in de bestaande woningvoorraad, verduidelijking weigeringsgronden en voorwaarden die aan de vergunning kunnen worden verbonden en intrekkingsgronden	Invoering afweging onttrekking/woningvorming/omzetting en samenvoeging in relatie tot de schaarste als afwegings- en weigeringsgrond voor voorgenoemde vergunningen. Een Huisvestingsverordening mag conform de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geen vergunningplicht alleen op basis van de leefbaarheid bevatten. De leefbaarheid mag wel in de afweging voor vergunningen worden meegewogen.	Artikel 17 Weigeringsgronden Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet wordt geweigerd als: a.het belang van de leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang; b.niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets. De leefbaarheidstoets heeft betrekking op: 1°. fysieke leefbaarheidseisen over: -de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en -normen voor geluidsisolatie. 2°. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin. c.vergunningverlening leidt tot strijdigheid met een geldend bestemmingsplan, een bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit. Artikel 18 Voorwaarden en voorschriften Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet kunnen de voorwaarden en voorschriften van “goed verhuurderschap” worden opgenomen. Hieronder wordt verstaan: -Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunning zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan. -Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte: O De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden; O In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld; O In de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijke zichtbare plaats aangegeven. -Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld, die:	Artikel 33. Voorwaarden en voorschriften 1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 31 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden over onder andere: a. de geldigheidsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte; b. de periode waar binnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden; c. voorkoming dan wel beperking van de negatieve effecten op de leefbaarheid; d. aanwezigheid van een beheerder; e. het voorkomen van of nemen van maatregelen tegen (geluid)overlast. 2. Aan de vergunning als bedoeld in artikel 31 wordt het voorschrift verbonden dat geen van de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 34 en 35 zich voordoet gedurende de vergunningsperiode. Artikel 34. Weigeringsgronden algemeen 1. Een vergunning als bedoeld in artikel 31 wordt geweigerd als: a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woningruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang. b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op de schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden aan de vergunning. c. naar het oordeel van Burgemeester en wethouders de activiteit waarvoor de vergunning wordt aangevraagd een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning; d. er in dat kader niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets. De leefbaarheidstoets heeft betrekking op: 1°. fysieke leefbaarheidseisen over: a. de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en b. normen voor geluidsisolatie. 2°. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin. e. vergunningverlening leidt tot strijdigheid met een geldend bestemmingsplan, een bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit. f. een of meerdere van de weigerings- en intrekkingsgronden van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur van toepassing zijn. Artikel 35. Weigeringsgronden voor woningvorming en omzetting Een vergunning als bedoeld in artikel 31 wordt geweigerd als: a. de woonruimte van waaruit wordt gevormd niet zelfstandig is en niet elke nieuw te vormen woonruimte zelfstandig is; b. De feitelijk te verbouwen of kadastraal te splitsen woning niet aan de eis van een oorspronkelijke – d.w.z. bij de eerste bouw ervan – brutovloeroppervlakte van minimaal 120 m2 voldoet;

		O toeziet op de hygiëne en de veiligheid; O aanspreekpunt is voor bewoner, omwonenden en overheden bij klachten; O 24 uur per dag bereikbaar is; O een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand. -De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.	c. niet elke nieuw te vormen woonruimte een gebruiksoppervlakte heeft van: i. minder dan 30 m2 bruto vloeroppervlakte in het geval van woonruimte met een buitenruimte of vijfenveertig zonder buitenruimte in de Binnenstad; ii. minder dan 50 m2 bruto vloeroppervlakte in het geval van woonruimte in de overige gebieden van Alkmaar; Onder gebruiksoppervlakte wordt voor de toepassing van dit artikel verstaan: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580. d. vergunningverlening leidt tot strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omgevingsplan of beheersverordening; e. niet wordt voldaan aan de door Burgemeester en wethouders in nadere regels vast te stellen geluidseisen en kwaliteitseisen. Artikel 36. Intrekken vergunning 1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 31 intrekken indien: a. de houder van die vergunning niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot de activiteit waarvoor de vergunning is verleend; b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren; c. niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften; d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende pand; e. een of meerdere van de weigerings- en intrekkinggronden van bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur van toepassing zijn. 2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid onder d, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.
Overgangsrecht voor bestaande gevallen van vóór 1 juli 2017	Redelijk overgangsrecht voor bestaande gevallen van het onttrokken houden, omgezet houden en in verbouwde staat houden (woningvorming) van vóór de invoering van de vergunningplicht per 01-01-2017 en wetswijziging van de Huisvestingswet 2014 op 1 juli 2017. Sinds 1 juli 2017 geldt in de Huisvestingswet ook het verbod op onttrokken houden, samengevoegd houden, omgezet houden of in verbouwde staat houden zonder vergunning (bestaande gevallen). Bestaande gevallen worden wel op leefbaarheid en minimum gebruiksoppervlakte beoordeeld, maar niet hoeven te voldoen aan de leefbaarheidstoets en nadere regels (de Beleidsregels voor kamerverhuur en woningsplitsing).	Geen	Artikel 41. Overgangsbepaling bestaande gevallen omzetting, woningvorming, samenvoeging en onttrekking 1. Als een aanvrager van een vergunning voor het in verbouwde staat houden van woonruimte zoals bedoeld in artikel 31 van deze verordening genoegzaam aantoon dat de woonruimte al vóór 1 juli 2017 is verbouwd tot twee of meer woonruimten, dan zijn artikel 34 lid 1 onder d. en artikel 35 onder e. van deze verordening niet van toepassing op een vergunning voor zover de aanvraag is ingediend vóór 1 oktober 2024. 2. Als een aanvrager van een vergunning voor het onttrokken houden en/of samengevoegd houden van woonruimte zoals bedoeld in artikel 31 van woonruimte zoals bedoeld in artikel 31 van deze verordening genoegzaam aantoon dat de woonruimte al vóór 1 juli 2017 is onttrokken of samengevoegd, dan zijn artikel 34 lid 1 onder d. en artikel 35 onder e. van deze verordening niet van toepassing op een vergunning voor zover de aanvraag is ingediend vóór 1 oktober 2024. Artikel 42. Overgangsbepaling omzetting 1. Als een aanvrager van een vergunning voor het omgezet houden van woonruimte zoals bedoeld in artikel 31 van deze verordening genoegzaam aantoon dat de woonruimte al vóór 1 juli 2017 is omgezet en er op het moment van de aanvraag geen sprake is van overlast, waaronder maar niet uitsluitend geluidsoverlast voor omwonenden door de omzetting van de woonruimte, dan zijn artikel 34 lid 1 onder d. en artikel 35 onder e. van deze verordening niet van toepassing op een vergunning voor zover de aanvraag is ingediend vóór 1 oktober 2024.