

Huisvestingsverordening Deventer 2026

De raad van de gemeente Deventer,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. DATUM, nummer NUMMER

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014

gezien het advies van Gedeputeerde Staten van Overijssel;

BESLUIT

Vast te stellen de Huisvestingsverordening Deventer 2026:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definitiebepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

- eigenaar: als bedoeld in artikel 23 van de wet;
- huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren, waarbij sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen;
- huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen;
- kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan:
 - a. drie of meer personen, als de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning, of
 - b. twee of meer personen, als de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning;
- kooprijsgrens: het bedrag genoemd in artikel 7, tweede lid, van de wet;
- maatschappelijke binding: binding als bedoeld in artikel 14, vierde lid onder b van de wet;
- NHG-kostengrens: de kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen, zoals opgenomen in de Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie;
- nieuwbouw: woonruimte die nog niet eerder bewoond is geweest;
- omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder c, van de wet;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet zelfstandig door een huishouden kan worden bewoond, omdat wezenlijke voorzieningen zich buiten die woonruimte bevinden;
- verkoper: de verkoper als bedoeld in titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en, indien van toepassing, de kennelijk in zijn opdracht handelende persoon of dienstverlener zoals een makelaar;
- voorrangsregel: bepaling in de wet of deze verordening op grond waarvan aan een specifieke categorie woningzoekenden voorrang wordt gegeven bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;
- wet: de Huisvestingswet 2014;
- wezenlijke voorzieningen: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door bewoners van twee of meer onzelfstandige woonruimtes, hieronder worden in ieder geval een badkamer en toilet gerekend;
- Woz-waarde: de op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde van de onroerende zaak, geldend op het moment van de aanvraag.

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning voor koopwoningen

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden zonder huisvestingsvergunning nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste de wettelijke koopprijsgrens in gebruik te nemen of te geven.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. standplaatsen en woonwagens;
 - b. bedrijfswoningen
 - c. woningen die binnen een (c)po-project vallen.

Paragraaf 2.1. Aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Artikel 3 Melding van voor verkoop beschikbaar komende nieuwbouwwoningen

1. De verkoper meldt aan burgemeester en wethouders het voor verkoop beschikbaar komen van in artikel 2 vermelde woonruimte .
2. De in het eerste lid bedoelde melding geschiedt tenminste één maand voor de in artikel 4 bedoelde bekendmaking van het aanbod.

Artikel 4 Bekendmaking aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

1. Nieuwbouw koopwoningen als bedoeld in artikel 2, worden door de verkoper gedurende tenminste twee weken te koop aangeboden. Gedurende deze termijn gaat de verkoper niet over tot selectie van de beoogde koper van de woonruimte.
2. Het in het vorige lid bedoelde aanbod voldoet tenminste aan de volgende vereisten:
 - a. het aanbod wordt op een openbare, voor een ieder zonder aanmelding en kosteloos toegankelijke, website gedaan;
 - b. het aanbod bevat een beschrijving van de rangorde van woningzoekenden en hoe de woningen worden toegewezen;
 - c. het aanbod bevat de mededeling dat voor de aankoop van de betreffende woonruimte een huisvestingsvergunning benodigd is;
 - d. het huishoudinkomen van het huishouden bedraagt maximaal het in het omgevingsplan opgenomen normbedrag, dan wel als in het tijdelijke omgevingsplan geen normbedrag is opgenomen, het in het Volkshuisvestingsprogramma vermelde bedrag
 - e. het aanbod vermeldt van de woonruimte:
 - i. voor zover van toepassing de koopprijs van de woonruimte, met inbegrip van overdrachtsbelasting en andere transactiekosten, en de eventuele bijkomende kosten zoals servicekosten;
 - ii. het adres of bouwnummer van de woonruimte;
 - iii. de bruto-vloeroppervlakte van de woonruimte;
 - iv. het aantal kamers van de woonruimte en een omschrijving van die kamers;
 - v. of sprake is van een gelijkvloerse of ongelijkvloerse woonruimte;
 - vi. of de woonruimte beschikt over buitenruimte zoals een tuin of een balkon en een in pandige of uitpandige opbergruimte;
 - f. woningzoekenden kunnen de aangeboden woonruimte zoeken op basis van het adres en de plaats waar de woonruimte gelegen is;
 - g. woningzoekenden hebben op de onder a. bedoelde website de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken voor de aangeboden woonruimte en kunnen daarbij hun contactgegevens aan de verkoper doorgeven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de website waarop het aanbod wordt gedaan, de kenbaarheid en bereikbaarheid daarvan en de kenbaarheid, vindbaarheid en inhoud van het aanbod.

Artikel 5. Verslaglegging van het aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

1. De verkoper documenteert voor ieder woningbouwproject per aangeboden woonruimte:
 - a. gedurende welke periode en op welke wijze hij de woonruimte te koop heeft aangeboden;
 - b. hoeveel woningzoekenden hun belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar hebben gemaakt en welke van hen behoorden tot de in artikel 6 bedoelde categorie woningzoekenden;

- c. hoe en op basis van welke criteria hij de beoogde koper van de woonruimte heeft geselecteerd; en
 - d. welke woningen met toepassing van artikel 6 met voorrang zijn toegewezen.
2. De verkoper bewaart de in het eerste lid bedoelde informatie op een toegankelijke en inzichtelijke wijze tot uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden van de huisvestingsvergunning voor de woonruimte. De verkoper verstrekt deze informatie binnen twee weken nadat burgemeester en wethouders hier om hebben gevraagd.

Paragraaf 2.2. Aanvragen, beslissen en inhoud van de Huisvestingsvergunning voor nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Artikel 6. Voorrang bij maatschappelijke binding

Bij verlening van een huisvestingsvergunning wordt voor ten hoogste 50 procent van de in artikel 2, eerste lid, aangewezen categorie woonruimte voorrang gegeven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Deventer.

Artikel 7 Rangorde woningzoekenden

Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens in aanmerking:

- a. de woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente;
- b. de overige woningzoekenden.

Artikel 8. Aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij een aanvraag om een huisvestingsvergunning worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. het adres of het bouwnummer en de koopprijs van de woonruimte;
 - c. gegevens waaruit blijkt dat aanvrager behoort tot de in artikel 7 bedoelde categorie woningzoekenden;
 - d. de schriftelijke verklaring van de verkoper dat deze bereid is de woonruimte aan aanvrager te verkopen.

Artikel 9. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning alleen woningzoekenden in aanmerking die voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. het huishouden bestaat tenminste uit één meerderjarig persoon.
 - b. in het jaar voorafgaand aan de start van de procedure van artikel 4, eerste lid, bedraagt het huishoudinkomen van de aanvrager maximaal het in artikel 4, tweede lid onder d bedoelde bedrag.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, tweede lid, van de wet weigeren burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning als de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te koop is aangeboden.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, tweede lid, van de wet kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning weigeren als:
 - a. ingevolge artikel 6 een andere woningzoekende ten opzichte van de aanvrager met voorrang voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
 - b. verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning zou leiden tot overschrijding van het in artikel 6 genoemde percentage van 50 procent.

Artikel 10. Inhoud van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. naam, adres en woonplaats van vergunninghouder;
 - b. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft.

2. Aan een huisvestingsvergunning kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Deze voorschriften en beperkingen strekken slechts tot bescherming van het belang in verband waarmee de vergunning is vereist.
3. Het is verboden te handelen in strijd met de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 11 Aanwijzen vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden om zonder omzettingsvergunning van burgemeester en wethouders in de gemeente Deventer een zelfstandige woonruimte met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens om te zetten of omgezet te houden:
 - a. in drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning plaatsvindt door drie of meer personen, als de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woonruimte, of
 - b. in twee of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning plaatsvindt door twee of meer personen, als de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woonruimte.
2. Het is verboden om zonder omzettingsvergunning van burgemeester en wethouders in een kamerverhuurpand met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens het aantal onzelfstandige woonruimtes te wijzigen.
3. Het is een eigenaar van een kamerverhuurpand met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens die niet als vergunninghouder op de omzettingsvergunning is vermeld, verboden om zonder omzettingsvergunning van burgemeester en wethouders het gebruik als kamerverhuurpand voort te zetten.
4. In verband met het behoud van de leefbaarheid zijn de verboden in het eerste, tweede en derde lid van toepassing op alle woonruimte gelegen in een van de volgende delen van de gemeente:
 1. Voorstad (postcode 7413 en 7416); en
 2. Rivierenwijk (postcode 7417).

Artikel 12 Aanvraag omzettingsvergunning

Een aanvraag om een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 11 wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Paragraaf 3.1 Vergunning voor omzetten van woonruimte in onzelfstandige woonruimte

Artikel 13 In te dienen gegevens en bescheiden

1. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - c. adres en kadastrale gegevens van de woonruimte;
 - d. een plattegrond met maatvoering van de bestaande situatie
 - e. een plattegrond van de beoogde situatie, waarbij is aangegeven welke ruimten als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag om een omzettingsvergunning aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Artikel 14 Weigeringsgronden

1. De omzettingsvergunning wordt geweigerd als verlening ertoe zal leiden dat meer dan 7,5% van de tot bewoning bestemde gebouwen met dezelfde postcode wordt gebruikt als kamerverhuurpand en daartoe vergund is of anderszins schriftelijke toestemming is verleend om onzelfstandige bewoning voort te zetten.
2. In afwijking van het eerste lid wordt in een postcodegebied waarin minder dan 14 tot bewoning bestemde gebouwen zijn, de omzettingsvergunning geweigerd als in het betreffende postcodegebied al een omzettingsvergunning is verleend of anderszins schriftelijke toestemming is verleend om onzelfstandige bewoning voort te zetten, en ten tijde van de aanvraag nog steeds gebruik wordt gemaakt van die omzettingsvergunning of die toestemming.
3. Een omzettingsvergunning kan worden geweigerd:

- a. als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang;
- b. als het onder a. genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. als 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;
- d. als de woonruimte zich bevindt op minder dan 50 meter afstand van gevel tot gevel van een ander kamerverhuurpand dan wel in een woongebouw indien de woonruimte zich bevindt direct of schuin naast, boven of onder een ander kamerverhuurpand;
- e. als de gebruiksoppervlakte in de om te zetten woonruimte per persoon kleiner is dan 20 m², gemeten conform de NEN 2580;
- f. als de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen omzetting verzet;
- g. als de woonruimte in strijd is met de regels van het omgevingsplan en geen omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan is verleend;
- h. in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Paragraaf 3.2 Vergunning voor wijzigen aantal onzelfstandige woonruimtes

Artikel 15 In te dienen gegevens en bescheiden

1. Bij de aanvraag om een wijziging van de omzettingsvergunning worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de wijziging;
 - c. adres en kadastrale gegevens van de woonruimte;
 - d. een plattegrond met maatvoering van de bestaande situatie
 - e. een plattegrond van de beoogde situatie, waarbij is aangegeven welke ruimten als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Artikel 16 Weigeringsgronden

Een wijziging van het aantal onzelfstandige woonruimtes kan worden geweigerd als:

- a. 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;
- b. de gebruiksoppervlakte in de om te zetten woonruimte per persoon kleiner is dan 20 m², gemeten conform de NEN 2580;
- c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen de gevraagde wijziging verzet;
- d. de woonruimte in strijd is met de regels van het omgevingsplan en geen omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan is verleend.

Paragraaf 3.3 Vergunning bij wijzigen eigendom

Artikel 17 Aanvraag omzettingsvergunning bij wijziging eigendom

Een aanvraag om een omzettingsvergunning voortzetting kamerverhuur wordt door de eigenaar binnen drie maanden na eigendomsoverdracht ingediend.

Artikel 18 In te dienen gegevens en bescheiden

1. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - c. een plattegrond met maatvoering van de bestaande situatie.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Artikel 19 Weigeringsgronden

Een omzettingsvergunning voor het voortzetten van kamerverhuur bij het wijzigen van eigendom kan alleen worden geweigerd:

- a. als de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen de gevraagde voortzetting verzet;
- b. als de woonruimte in strijd is met de regels van het omgevingsplan en geen omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan is verleend;
- c. als de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, langer dan één jaar niet als kamerverhuurpand is gebruikt;
- d. in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Paragraaf 3.4 Inhoud omzettingsvergunning, intrekken, wijzigen en vervallen van de omzettingsvergunning

Artikel 20 Inhoud omzettingsvergunning

1. De omzettingsvergunning is persoonsgebonden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de in artikel 11 genoemde vergunningen onder meer voorschriften en beperkingen verbinden ten aanzien van:
 - a. het aantal onzelfstandige woonruimten dat gecreëerd mag worden;
 - b. het maximaal aantal personen dat gehuisvest mag worden;
 - c. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - d. de leefbaarheid;
 - e. het waarborgen van goed verhuurderschap;
 - f. het voorkomen van overlast;
 - g. het voorkomen of beperken van de aantasting van het woon- en leefmilieu.
3. In de omzettingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de naam van de eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik dient te worden gemaakt;
 - d. het aantal onzelfstandige woonruimten en het maximaal aantal te huisvesten personen;
 - e. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden.
4. Het is verboden te handelen in strijd met de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen.

Artikel 21 Van rechtswege vervallen van de vergunning

De omzettingsvergunning vervalt van rechtswege als:

- a. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft, uiterlijk binnen 2 jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit zodanig is verwoest, vernield of beschadigd dat de woonruimte niet langer overeenkomstig de verleende omzettingsvergunning kan worden gebruikt, niet in die mate is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten;
- b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft langer dan één jaar niet als kamerverhuurpand wordt gebruikt en zich geen situatie voordoet als bedoeld onder a.

Hoofdstuk 4 Opkoopbescherming

Artikel 22 Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- beschermde woonruimte: in artikel 23, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- vergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
- wettelijke verleningsgrond: een in artikel 41, derde lid, van de wet bedoelde grond voor verlening van een vergunning opkoopbescherming
- WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

Paragraaf 4.1 Aanwijzing beschermde woonruimte

Artikel 23 Vergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren of in gebruik te geven zonder vergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte:
 - a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:
 1. Binnenstad (postcode 7411);
 2. Voorstad (postcode 7413 en 7416), en
 3. Rivierenwijk (postcode 7417), en
 4. Keizerslanden (postcode 7415), en
 5. Zandweerd (postcode 7412), en
 6. Colmschate-Noord (postcode 7423), en
 7. Colmschate-Zuid (postcode 7421, 7422 en 7429); en
 - b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de geldende NHG-kostengrens;
 - c. die op de datum van inschrijving:
 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 verhuurvergunning opkoopbescherming;
 - d. waarvan de datum van inschrijving ligt na 25 oktober 2022, en
 - e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

Paragraaf 4.2 Vergunning opkoopbescherming

Artikel 24 Aanvraag vergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een vergunning opkoopbescherming wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld elektronisch formulier.

Artikel 25 In te dienen gegevens en bescheiden

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het kadaster;
 - d. de naam van de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd, in het geval sprake is van een wettelijke verleningsgrond.
2. Bij een aanvraag die ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 41, derde lid onder a, van de wet worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar blijkt.
3. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 41, derde lid onder b, van de wet wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik worden gegeven, aangeleverd.
4. Bij een aanvraag die ziet op verleningsgrond, genoemd in artikel 41, derde lid onder c, van de wet worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Bij een aanvraag die ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 27, eerste lid onder b, worden gegevens en bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd in het kader van een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma is aangekocht.
6. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag om een vergunning opkoopbescherming aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Paragraaf 4.3 Weigeringsgronden

Artikel 26 Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming moet worden verleend

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.

Artikel 27 Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de vergunning opkoopbescherming worden verleend:
 - a. 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;
 - b. als de beschermde woonruimte is aangekocht voor verhuur in het kader van een renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma.
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 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.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en in artikel 26, wordt de vergunning geweigerd.

Paragraaf 4.4 Inhoud vergunning opkoopbescherming, intrekken, wijzigen en vervallen vergunning opkoopbescherming

Artikel 28 Inhoud vergunning opkoopbescherming

1. In de vergunning opkoopbescherming wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de naam van de eigenaar van de woonruimte, tevens vergunninghouder, waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de vorm waarvoor de vergunning is verleend en de mededeling dat deze vergunning alleen geldt, mits en zolang deze vorm voortduurt;
 - d. in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet, de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd.
2. Aan een vergunning opkoopbescherming kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Deze voorschriften en beperkingen strekken slechts tot bescherming van het belang in verband waarmee de vergunning is vereist.
3. Het is verboden te handelen in strijd met de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen.

Artikel 29 Vervallen van de vergunning opkoopbescherming

Als 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.

Artikel 30 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:

- 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;
- b. als niet langer wordt voldaan aan de vorm waarvoor de vergunning is verleend als bedoeld in artikel 26 en artikel 27, eerste en tweede lid;
- c. als de verhuurder de Wet goed verhuurderschap niet naleeft.

Hoofdstuk 5 Strafbepalingen

Artikel 31 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21 en 41, eerste lid, van de wet, alsmede handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a. voor overtreding van artikel 21 van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 25.750;
 - b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 25.750;
 - c. voor overtreding van artikel 21 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;
 - d. 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.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 32 Overgangsrecht

1. De schriftelijke toestemmingen voortzetting kamerverhuur sinds 2008 worden geacht omzettingsvergunningen als bedoeld in artikel 11, eerste lid, van deze verordening te zijn.
2. Vergunningen, die zijn verleend voordat deze verordening in werking is getreden, worden geacht te zijn verleend volgens deze verordening.
3. Het gebruik als kamerverhuurpand in Voorstad (postcode 7413 en 7416) en Rivierenwijk (postcode 7417) dat aantoonbaar bestond op de datum waarop het ontwerp van deze verordening ter inzage is gelegd (peildatum) en waarvan de omzetting of het omgezet houden op grond van de Huisvestingsverordening 2022 vanwege de hoogte van de WOZ-waarde vergunningvrij was, mag worden voortgezet. Voorwaarde is dat dit gebruik binnen drie maanden na inwerkingtreding van deze verordening schriftelijk aan burgemeester en wethouders is gemeld met daarin ten minste de gegevens zoals genoemd in artikel 13 van deze verordening. De reactie op de melding wordt geacht een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 11, eerste lid, van deze verordening te zijn. Artikel 14 is niet van toepassing.
4. Het in artikel 23, eerste lid, geregelde verbod geldt niet voor beschermde woonruimte waarvan de datum van inschrijving is gelegen tussen 25 oktober 2022 en de datum van inwerkingtreding van deze verordening en waarvan de WOZ-waarde ten tijde van de datum van inschrijving van de notariële akte meer bedraagt dan €355.000.

Artikel 33 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Deventer 2022 wordt ingetrokken.

Artikel 34 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van de bekendmaking en vervalt 4 jaar na datum inwerkingtreding.

Artikel 35 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Deventer 2026.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van XXX.

De raad voornoemd,

de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,

R.C. König