

Tien jaar Huisvestingswet 2014 in de rechtspraak: lijnen, thema's en nieuwe ontwikkelingen

De Huisvestingswet 2014 bestaat inmiddels ruim tien jaar. Sinds de inwerkingtreding in 2015 is een omvangrijke stroom aan jurisprudentie ontstaan. Een systematische blik op de uitspraken laat zien welke thema's de meeste aandacht krijgen, welke discussies structureel terugkeren en hoe rechters de balans zoeken tussen gemeentelijk beleid en fundamentele rechten.

Waarover procederen we?

De meeste procedures gaan over het **onttrekken, omzetten of vormen van woonruimte** – vaak in de context van short-stay en toeristische verhuur via platforms zoals Airbnb. Ongeveer de helft van alle uitspraken gaat hierover. Daarnaast speelt de **handhaving via bestuurlijke boetes** een grote rol (ongeveer een vijfde van de zaken), gevolgd door geschillen over **urgentieverklaringen en bindingseisen** (ca. 17%). Procedures over de **huisvestingsvergunning** zelf vormen een kleiner deel (6%), terwijl het aantal uitspraken over **opkoopbescherming en verhuurvergunningen** – sinds hun invoering in 2022 – voorzichtig toeneemt (4%). De meest recente toevoeging, de paragraaf over **toeristische verhuur (artikelen 23a–23h)**, levert sinds 2021 nieuwe instrumenten op, maar heeft vooralsnog slechts tot enkele gepubliceerde uitspraken geleid (minder dan 2%).

Tabel 1 – Verdeling van uitspraken per onderwerp (2015–2025)

Onderwerp	Voorbeelden	Aandeel (%)
Onttrekking / omzetting / woningvorming (art. 21) incl. short-stay / vakantieverhuur	Short-stay, Airbnb, kamerverhuur	52%
Bestuurlijke boetes & handhaving (evenredigheid, draagkracht)	Illegale verhuur, matiging boetes	21%
Urgentieverklaring, binding, hardheidsclausule	Wachtlijst, medische urgentie, bindingseis	17%
Huisvestingsvergunning / gebruik zonder vergunning	In gebruik geven zonder vergunning	6%
Opkoopbescherming & verhuurvergunning (sinds 2022)	Buy-to-let zones, verhuurtoets	4%

Opmerking: rechtspraak.nl geeft geen volledig overzicht met aantallen per wetsartikel. De percentages zijn gebaseerd op een brede steekproef van gepubliceerde uitspraken en geven een representatief beeld van de verhoudingen, maar zijn indicatief.

Onttrekking en short-stay: wat is “wonen”?

De vraag wat onder 'wonen' moet worden verstaan is een kernpunt in de rechtspraak. De Afdeling bestuursrechtspraak definieert dit als het verblijven voor langere tijd, waarbij de woning het centrum van het persoonlijk leven vormt (vgl. ABRvS 8 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1862). Kortdurend verblijf, zoals toeristische verhuur, geldt daarom als onttrekking en is vergunningplichtig. Gemeenten moeten onderbouwen dat sprake is van schaarste en onevenwichtige effecten (vgl. ABRvS 29 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1157).

Voor gemeenten vormt dit een krachtig instrument om illegale toeristische verhuur te bestrijden. Wel stelt de Afdeling duidelijke eisen aan de onderbouwing van gemeentelijke verordeningen: de gemeenteraad moet aantonen dat er sprake is van **schaarste** en dat zonder

regulering **onevenwichtige of onrechtvaardige effecten** optreden. Segmentering naar goedkope, middeldure en dure woningen is toegestaan, mits dit met actueel onderzoek wordt onderbouwd.

Bestuurlijke boetes en functioneel ouderschap

Handhaving onder de Huisvestingswet 2014 gebeurt grotendeels via bestuurlijke boetes. Vooral in gemeenten als Amsterdam lopen die boetes op tot tienduizenden euro's bij overtredingen zoals illegale vakantieverblijf.

De rechtspraak laat een duidelijke ontwikkeling zien: de **evenredigheidstoets** is de laatste jaren aanzienlijk verzwakt. Rechter kijkt niet alleen of de hoogte van de boete past binnen het wettelijk kader, maar ook naar de **persoonlijke omstandigheden van de overtreder**. Factoren zoals beperkte verwijtbaarheid, geringe ernst of financiële draagkracht kunnen leiden tot matiging. Standaardboetes blijven mogelijk, maar moeten ruimte laten voor maatwerk.

De Afdeling toetst sinds 2020 intensiever aan het evenredigheidsbeginsel (vgl. ABRvS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285). Boetes kunnen worden gematigd bij beperkte ernst, geringe verwijtbaarheid of lage draagkracht (Rb. Amsterdam 19 september 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:5522).

Daarnaast is de leer van het functioneel ouderschap bevestigd in de context van de Huisvestingswet (vgl. ABRvS 18 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:100). Dat betekent dat ook verhuurders en rechtspersonen kunnen worden aangesproken, wanneer zij zeggenschap hadden over het gebruik van de woning en dit gebruik hebben aanvaard.

Urgentie, binding en hardheidsclausule

Een ander belangrijk cluster in de rechtspraak betreft de **verdeling van schaarse woonruimte via urgentieverklaringen (procedures over urgentieverklaringen vormen ongeveer 17% van de zaken.)**. Gemeenten hebben beleidsvrijheid bij de inrichting van urgentiecriteria, maar moeten die wel consequent toepassen.

De rechtspraak laat zien dat rechters **terughoudend** toetsen: in ongeveer **10–15% van de gevallen** leidt een beroep of hoger beroep tot het alsnog verlenen van een urgentieverklaring. De meeste beroepen worden ongegrond verklaard, wat laat zien dat de lat voor toekenning hoog ligt. De **hardheidsclausule** speelt daarbij slechts een zeer beperkte rol; zij is echt bedoeld als uitzondering voor schrijnende gevallen (vgl. ABRvS 1 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:345).

Bij **bindingseisen** (de voorwaarde dat men een band met de regio moet hebben) geldt dat gemeenten die mogen stellen, maar dat zij de uitzonderingsgroepen in artikel 16 van de Huisvestingswet 2014 moeten respecteren. Mensen die uit opvangvoorzieningen doorstromen, mogen bijvoorbeeld niet worden geweerd.

Huisvestingsvergunning: gebruik zonder vergunning

Procedures over het verhuren of in gebruik geven van een woning zonder de vereiste **huisvestingsvergunning** komen ook geregeld voor. Hier geldt dezelfde lijn: de boete kan stevig zijn. Deze boetes houden doorgaans stand mits de verordening correct is gemotiveerd, maar kunnen worden gematigd indien dit uit evenredigheidsoogpunt noodzakelijk is (vgl. Rb. Den Haag 18 januari 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:407).

Toeristische verhuur (art. 23a–23h)

Met de **Wet toeristische verhuur van woonruimte** (in werking sinds 1 juli 2021) is een nieuwe paragraaf toegevoegd (artikelen 23a–23h) in de Huisvestingswet 2014. Deze geeft gemeenten aanvullende instrumenten, waaronder:

- een **registratieplicht** voor verhuurders (23a),

- de mogelijkheid een **maximaal aantal verhuurdagen** per jaar vast te stellen en een **meldplicht** (23b),
- de invoering van een **vergunningplicht** in aangewezen gebieden (23c),
- en regels over de rol van **verhuurplatforms** (23d).

Tot dusver zijn er slechts enkele uitspraken gepubliceerd, waaronder Rb. Den Haag 2022 (ECLI:NL:RBDHA:2022:8225), waarin een beroep op vrijstelling werd afgewezen omdat niet aan de voorwaarden was voldaan. Verdere jurisprudentie wordt de komende jaren verwacht.

Opkoopbescherming en verhuurvergunning: nieuwe lijnen

Sinds 2022 kunnen gemeenten op basis van hoofdstuk 7 van de wet een **opkoopbescherming** instellen: in aangewezen gebieden mogen woningen tot een bepaalde prijs niet meer zonder vergunning door beleggers worden opgekocht en verhuurd. De eerste rechtspraak hierover laat zien dat de rechter streng toetst of de gemeente de **noodzaak, gebiedsafbakening** en **prijsgrenzen** voldoende heeft onderbouwd. Rechter toetsen of noodzaak, gebiedsafbakening en prijsgrenzen voldoende zijn onderbouwd. Zie bijv. Rb. Rotterdam 21 februari 2024 (ECLI:NL:RBROT:2024:1632). Dit dwingt gemeenten om met harde data en zorgvuldig onderzoek te komen.

De rode draad: gemeentelijke vrijheid, maar onderbouw met feiten

De rechtspraak over de Huisvestingswet 2014 vertoont een duidelijke rode draad. Gemeenten krijgen ruime bevoegdheden om de woningvoorraad te beschermen, maar worden scherp gehouden door de rechter. Alleen met **actuele gegevens, deugdelijke motivering** en een **proportionele toepassing** houden hun maatregelen stand.

- Bij **onttrekking en toeristische verhuur** geldt: kortdurend verblijf is onttrekking; onderbouwing met schaarsteonderzoek is noodzakelijk.
- Bij **boetes**: evenredigheid is cruciaal, en via functioneel ouderschap zijn ook verhuurders en rechtspersonen aansprakelijk.
- Bij **urgentiezaken**: slechts in een minderheid van de gevallen grijpt de rechter in; de hardheidsclausule blijft marginaal.
- Bij **opkoopbescherming en nieuwe toeristische verhuurregels**: de toets is streng, met hoge eisen aan noodzaak en onderbouwing.

Tabel 2 – Belangrijkste lijnen per thema

Thema	Juridische lijn	Belangrijke aandachtspunten
Onttrekking / short-stay	Kortdurend verblijf = onttrekking	Onderbouwing schaarste & segmentering cruciaal
Boetes & handhaving	Strikte evenredigheidstoets	Differentiatie mogelijk, maar altijd maatwerk
Urgentie & binding	Beleidsruimte, maar uitzonderingen wet volgen	Hardheidsclausule = uitzondering, niet de regel
Huisvestingsvergunning	Boetes houdbaar bij overtreding	Maar: evenredigheid en motivering blijven leidend
Opkoopbescherming	Strenge toets op noodzaak en afbakening	Gemeente moet gebiedskeuze en prijsgrenzen onderbouwen

Conclusie: een volwassen rechtspraak

Tien jaar na de invoering is de jurisprudentie rond de Huisvestingswet 2014 uitgegroeid tot een volwassen corpus. De centrale boodschap is duidelijk: de wet biedt gemeenten krachtige instrumenten om schaarste te reguleren en misbruik tegen te gaan, maar deze instrumenten moeten **zorgvuldig, proportioneel en met oog voor fundamentele rechten** worden toegepast. Het is precies in deze balans dat de komende jaren opnieuw veel geschillen te verwachten zijn, zeker nu de druk op de woningmarkt alleen maar verder toeneemt.

