



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

**Brief aan de leden
T.a.v. het college en de raad**

informatiecentrum tel.
(070) 373 8393

uw kenmerk

bijlage(n)
3

betreft
Model-Huisvestingsverordening
2014

ons kenmerk
ECLBR/U201401378
Lbr. 14/057

datum
23 juli 2014

Samenvatting

Voor u ligt de Model-Huisvestingsverordening 2014. Hiermee wordt de gemeenteraad een handvat geboden bij het opstellen van een gemeentelijke verordening ter uitvoering van de Huisvestingswet 2014. De wet vervangt de bestaande wet uit 1993. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Bestaande Huisvestingsverordeningen op basis van de wet uit 1993 vervallen van rechtswege per 1 juli 2015. Bij inwerkingtreding van de wet (1 januari 2015) is het gemeenten niet meer toegestaan in convenanten of andere afspraken regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte of wijzigingen in de woonruimtevoorraad vast te leggen. Beide hebben als consequentie dat gemeenten het bestaande huisvestingsbeleid zullen moeten herzien. Deze modelverordening en ledenbrief helpen de gemeenten hierbij.



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Aan de leden

informatiecentrum tel. (070) 373 8393	uw kenmerk	bijlage(n) 3
betreft Model-Huisvestingsverordening 2014	ons kenmerk ECLBR/U201401378 Lbr. 14/057	datum 23 juli 2014

Geacht college en gemeenteraad,

1. Inleiding

Voor u ligt de Model-Huisvestingsverordening 2014. Hiermee wordt de gemeenteraad een handvat geboden bij het opstellen van een gemeentelijke verordening ter uitvoering van de Huisvestingswet 2014. De wet vervangt de bestaande wet uit 1993. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek (minimaal elke vier jaar) onderbouwd en getoetst te worden.

Bestaande Huisvestingsverordeningen op basis van de wet uit 1993 vervallen van rechtswege per 1 juli 2015. Bij inwerkingtreding van de wet (1 januari 2015) is het gemeenten niet meer toegestaan in convenanten of andere afspraken regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte of wijzigingen in de woonruimtevoorraad vast te leggen. Beide hebben als consequentie dat gemeenten het bestaande huisvestingsbeleid zullen moeten herzien. Deze modelverordening en ledenbrief helpen de gemeenten hierbij.

In deze ledenbrief gaan we in op de inhoud van zowel de Huisvestingswet 2014 als de Huisvestingsverordening en de afwegingen die gemeenten kunnen (en moeten) maken bij het al dan niet gebruikmaken van het instrumentarium.

1.1 Andere instrumenten

Naast deze modelverordening wordt in samenwerking met het Ministerie van BZK gewerkt aan een (online) 'handboek woonruimteverdeling', dat gemeenten en andere partijen handvatten biedt om op een nieuwe manier vorm en inhoud te geven aan het huisvestingsbeleid en de samenwerking. Het handboek is naar verwachting in het najaar van 2014 gereed.

Daarnaast is een aantal andere 'instrumenten' relevant, omdat ze inhoudelijk nauw verwant zijn aan dit onderwerp.¹ Het gaat dan om de Bestuurlijke notitie over betaalbaarheid en de Monitor betaalbaarheid (in ontwikkeling) en de eerdere publicaties over bijvoorbeeld leegstandsbeleid en het vormgeven van de samenwerking met corporaties.

1.2 Leeswijzer

Deze ledenbrief is als volgt opgebouwd.

Het volgende hoofdstuk, hoofdstuk 2, is gewijd aan de totstandkoming en het karakter van de modelverordening.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de voorgeschiedenis van de Huisvestingswet 2014, de kern van de wet en wat de wet niet toestaat.

Hoofdstuk 4 gaat nader in op de belangrijkste aspecten van de modelverordening.

Hoofdstuk 5 is gewijd aan het alternatief voor de Huisvestingsverordening; de situatie die ontstaat op het moment dat een gemeente niet van haar verordeningsbevoegdheid gebruikmaakt.

Bijlage 1 bevat een implementatiehandleiding. Deze helpt gemeenten die voornemens zijn om van de modelverordening gebruik te maken, door bij de artikelen in de modelverordening stil te staan en de te maken keuzes nader toe te lichten.

¹ Betaalbaarheid van wonen, inzicht en handvatten voor lokale bestuurders, VNG en RIGO, 2014 (www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/woningmarkt/nieuws/onderzoek-betalbaarheid-wonen-onder-druk-wat-kunnen-gemeenten-doen); Samen meer presteren, een handreiking bij het afsluiten van prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties, VNG, Aedes en RIGO, 2002 (www.rigo.nl/nl-NL/Publicaties/Publicatie/p/itemID/1516/Samen-meer-presteren.aspx); Handreiking leegstand te lijf, handvatten voor een langetermijnstrategie, VNG, 2011 (www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/leegstand-en-herbestemming/publicaties/vng-handreiking-leegstand-te-lijf).

In bijlage 2 is een verzameling veelgestelde vragen en de antwoorden daarop opgenomen.

De derde bijlage betreft de modelverordening (inclusief de modeltoelichting).

2. Totstandkoming en karakter modelverordening

Deze modelverordening is ontwikkeld in samenwerking met een klankbordgroep van vertegenwoordigers van gemeenten, corporaties (Aedes), de Woonbond en het Ministerie van BZK en met inhoudelijke ondersteuning door RIGO Research en Advies. Bovendien is gebruik gemaakt van input via het ROMnetwerk.

2.1 Cafetariamodel

De modelverordening heeft het karakter van een cafetariamodel. Dat wil zeggen: de modelverordening is opgebouwd uit artikelen en bepalingen die door de afzonderlijke gemeenten al dan niet overgenomen worden. Dit betreft enerzijds de invulling van bepaalde artikelen in de modelverordening, en anderzijds de keuze voor gemeenten om van bepaalde onderdelen van de modelverordening wel of niet gebruik te maken. Voor wat betreft dit laatste wordt in de modelverordening onderscheid gemaakt tussen drie hoofdonderwerpen:

- regels met betrekking tot de verdeling van goedkope woonruimte;
- regels met betrekking tot het voeren van een urgentieregeling;
- regels met betrekking tot wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad.

In hoofdstuk 4 van en bijlage 1 bij deze ledenbrief wordt verder ingegaan op de inhoud van de modelverordening.

3. De Huisvestingswet 2014 in vogelvlucht

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk voor gemeenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gemeenten kunnen dit doen ter **bestrijding van de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte**.

Het Huisvestingswet 2014 is een **uitputtende regeling**. Gemeenten kunnen niet middels collegebesluiten of beleidsregels, dan wel convenanten (met verhuurders) of andere privaatrechtelijke instrumenten, maatregelen treffen die de werking van deze wet doorkruisen. Tegelijkertijd heeft de wet **geen verplichtend karakter**. Slechts als er

aantoonbaar sprake is van schaarste die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, kan van dit instrumentarium gebruik gemaakt worden.²

3.1 Voorgeschiedenis

De Huisvestingswet 2014 heeft een lange voorgeschiedenis. De evaluatie van de wet uit 1993 is in 2004 in de Tweede Kamer behandeld³ en het originele wetsvoorstel dateert van december 2009⁴. Sindsdien is het wetsvoorstel bij drie nota's van wijziging en een drietal amendementen gewijzigd, voordat het in april 2014 door de Tweede Kamer werd aangenomen. Omdat de wijzigingen een aantal wezenlijke punten betreffen, noemen we de belangrijkste hier⁵:

- de mogelijkheid om bij woningtoewijzing te sturen op leefbaarheid is vervallen;
- lokaal maatwerk is (beperkt) mogelijk voor alle gemeenten (zie ook 4.1);
- verdelingsregels kunnen niet gelden voor koopwoningen en kavels⁶; (zie ook 3.2);
- mantelzorgverleners en -ontvangers zijn als urgentiecategorie toegevoegd (zie ook 4.3);
- vergunningplicht bij onttrekking is niet van toepassing bij omzetting of onttrekking van de eigen woning ten behoeve van kantoor of praktijkruimte (zie ook 4.4).

3.2 De kern van de Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 is een kleinere wet dan zijn voorganger, waarbij vooral de gemeente aan zet is. De wetgever beoogt hiermee de kaders te scheppen voor een beter werkbaar systeem, waarin 1) helder is wanneer de wet wel en niet gebruik kan worden, 2) de instrumenten eenvoudig en doeltreffend zijn, 3) de wet beter handhaafbaar is voor gemeenten (onder meer door middel van de bestuurlijke boete) en 4) toepassing van de wet transparanter is voor burgers en andere partijen. Bovendien acht de wetgever het van belang dat gebruik van het instrumentarium democratisch gelegitimeerd tot stand komt en dat de (administratieve) lasten en regeldruk waar mogelijk beperkt worden.

² Dit laatste geldt niet voor de urgentieregeling. Voor het voeren van een urgentieregeling hoeft geen sprake te zijn van schaarste op de woningmarkt.

³ Kamerstukken II, 2003/04, 29 624, nr. 1.

⁴ Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3.

⁵ Voor een uitputtend overzicht verwijzen we naar de memorie van antwoord, Kamerstukken I, 2013/14, 32 271, nr. C, blz. 8/9.

⁶ M.u.v. op de Waddeneilanden.

Uitgangspunten en inhoud

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is de **vrijheid van vestiging**. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht⁷ kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de **onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte**. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet **geschikt en proportioneel** is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is dus onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Schaarste los je niet op met verdelingsmaatregelen; je kunt hooguit de onwenselijke effecten ervan mitigeren. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient overheidsingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een **Huisvestingsverordening**, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het is niet meer mogelijk om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in een convenant). Zodoende wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot **de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur**.⁸ De vaste huurprijsgrens vervalgt; gemeenten moeten zelf de schaarse, goedkope voorraad aanwijzen en daarmee vergunningplichtig maken. Over de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens kan de gemeente geen regels stellen.

⁷ Dat terug te voeren is op het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten.

⁸ Met uitzondering van de Waddeneilanden waar ook een vergunningplicht voor de goedkope koopwoningen kan gelden.

De Huisvestingsverordening heeft een **tijdelijk karakter** van maximaal 4 jaar. Gedurende die periode worden gemeenten geacht de structurele problemen op de woningmarkt, die ten grondslag liggen aan de verdringingseffecten, aan te pakken. De Huisvestingsverordening moet dus zijn ingebed in een bredere beleidsvisie gericht op het wegnemen van schaarste op de woningmarkt.

Bij de voorbereiding van vaststelling of wijziging van een bestaande verordening dient **overleg** te worden gepleegd met in de gemeente werkzame woningcorporaties, woonconsumentenorganisaties en andere stakeholders. Bovendien dient de inhoud van de verordening te worden afgestemd met de omliggende gemeenten in de woningmarktregio.

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de Huisvestingswet 2014 gebeurt dus aan de hand van een **vergunningensysteem**. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen **mandateren** aan eigenaren of beheerders van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft, bijvoorbeeld aan de (samenwerkende) corporaties (zie artikel 19 van de wet).

Voor gemeenten gelegen in een Wgr+regio kan één **regionale Huisvestingsverordening** worden opgesteld door het algemeen bestuur van de regio. Als de Wgr+regio's worden afgeschaft⁹, wordt erin voorzien om in een gebied, dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd, te komen tot een gemeenschappelijke Huisvestingsverordening of afgestemde verordeningen.

Bij het aanbieden van vergunningplichtige woonruimte kan een gemeente voorrang geven aan woningzoekenden met **maatschappelijke of economische binding**. In gemeenten die op basis van regels voortvloeiend uit de Wet ruimtelijke ordening geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden hebben, kan dat voor het deel van het aanbod waarvoor dat aantoonbaar noodzakelijk is. Voor andere gemeenten geldt dat voor maximaal 50% van het vergunningplichtige aanbod bij vergunningverlening voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit de regio. Maximaal de helft daarvan (25%) is met voorrang toewijsbaar aan lokaal gebondenen. De percentages hebben betrekking op de woonruimte die met voorrang voor mensen met binding (regionaal of lokaal) worden aangeboden. Het toepassen van economische en maatschappelijke binding mag er **niet toe leiden dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden** zijn voor woningzoekenden zonder binding.

⁹ Het wetsvoorstel met deze strekking is op moment van schrijven aanhangig.

De gemeente kan ook bepalingen opnemen over de **wijze van bekendmaking en beschikbaarheid** van vergunningplichtige woonruimte, en over het voeren van een inschrijfsysteem van woningzoekenden, het verdeelmodel en de volgordecriteria.

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid een **urgentieregeling** op te stellen, ook wanneer er geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen. Echter, stelt de gemeente een urgentieregeling op, dan schrijft de wet een drietal verplichte urgentiecategorieën voor (zie verder 4.3).

De Huisvestingswet 2014 biedt tevens de mogelijkheid het **onttrekken, samenvoegen, splitsen en omzetten alsmede de woningvorming¹⁰ van aangewezen categorieën woonruimte** vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad.

Een vergunning wordt verleend tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met onttrekken, samenvoegen, omzetten, splitsen of woningvorming gediende belang. Naast **schaarste** kan een dergelijk belang ook liggen in een **onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu** in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen dus wél een rol spelen.

Bij vergunningverlening op basis van de Huisvestingswet 2014 is het mogelijk een **Bibob-onderzoek** in te stellen om op het gebied van kamerverhuur te kunnen voorkomen dat criminele ondernemers daarmee anderen duperen.

Tot slot is in de Huisvestingswet 2014 een en ander opgenomen met betrekking tot **bovengemeentelijke voorschriften** in verband met de huisvesting van vergunninghouders en bijzondere groepen, **handhaving, (generiek) toezicht en de bestuurlijke boete** en enkele overgangsbepalingen. Hier is ook bepaald dat zes maanden na inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 de bestaande Huisvestingsverordeningen van rechtswege vervallen.

3.3 Wat staat de Huisvestingswet 2014 niet toe?

¹⁰ Woningvorming op basis van wat is opgenomen in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

Met de komst van de Huisvestingswet 2014 verdwijnen een aantal onderdelen uit de vorige wet. Bovendien stelt de Huisvestingswet 2014 van een aantal punten uitdrukkelijk dat deze niet zijn toegestaan. Al met al is het voor gemeenten niet (meer) mogelijk of toegestaan om:

1. in het kader van de woonruimteverdeling;
 - a. eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid;
 - b. leeftijd als volgordecriterium te hanteren, bijvoorbeeld bij starters (leeftijdsdiscriminatie);
 - c. voorrang te verlenen aan woningzoekenden op basis van sociaaleconomische kenmerken of eisen te stellen aan de aard van het inkomen van woningzoekenden¹¹;
 - d. minimumeisen te stellen aan het inkomen van woningzoekenden¹²;
 - e. criteria vast te leggen die woningcorporaties belemmeren in het nakomen van opgelegde verplichtingen (denk bijvoorbeeld aan de eisen met betrekking tot de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen¹³);
 - f. regels vast te leggen met betrekking tot kavels of koopwoningen, met uitzondering van op de Waddeneilanden;
 - g. op zodanige wijze voorrang te geven aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding;
2. in het kader van wijzigingen in de samenstelling van de voorraad;
 - a. compensatie te vragen aan de aanvrager van een ontrekkingsvergunning;
3. via een andere (privaatrechtelijke) weg maatregelen te nemen die de werking van de wet doorkruisen, waarbij te denken valt aan;

¹¹ Dit kan enkel op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

¹² Ibid.

¹³ In het kader van de staatssteunregeling moeten toegelaten instellingen 90% van het huurwoningen onder de huurtoeslaggrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €34.678 (2014).

- a. (prestatie)afspraken tussen gemeenten en corporaties over toewijzingsregels of toewijzingsresultaten;
- b. (prestatie)afspraken tussen gemeenten en corporaties over modellen en volgordecriteria.

3.4 Aanpalende beleidsterreinen

De Huisvestingswet 2014 is niet het enige instrumentarium met betrekking tot (het gebruik van) de woningvoorraad waar gemeenten gebruik van kunnen maken. Zo is er beleidsmatig een duidelijke relatie met het instrumentarium uit de volgende wetten:

1. de Leegstandswet, gericht op mogelijk maken van tijdelijke verhuur bij leegstaande woonruimte en niet-woonruimte; en
2. de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek¹⁴, gericht op het bestrijden van leefbaarheidsproblematiek in wijken.

Bovendien dient het gebruik van de Huisvestingswet 2014 ingebed te zijn in het bredere gemeentelijk woonbeleid, waarin instrumenten als de woonvisie, prestatieafspraken, woningbouwprogrammering, ruimtelijk beleid en grondbeleid een rol kunnen spelen.

Daarnaast geldt dat ontwikkelingen in het huurrecht¹⁵, de huurtoeslag- en huurprijswetgeving en (de wijziging van) de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting¹⁶ vanzelfsprekend van invloed zijn op de opgaven en onderlinge verhoudingen in dit beleidsterrein (waarover meer in hoofdstuk 5).

4. Aspecten modelverordening

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste aspecten van de modelverordening. Daarbij tekenen we aan dat we uitgaan van de meest voorkomende situatie in Nederland: het aanbodmodel met inschrijftijd.

4.1 Toewijzingsregels: onderbouwing en afbakening

Het vaststellen van een Huisvestingsverordening kan niet zonder meer gebeuren. Gemeenten dienen te onderbouwen waarom zij hiertoe overgaan. Dat ingrijpen is tijdelijk en onderdeel van een bredere aanpak die ertoe moet leiden dat het structurele probleem

¹⁴ Ook wel bekend als de Rotterdamwet.

¹⁵ Bijvoorbeeld over de tijdelijke huurcontracten en campuscontracten.

¹⁶ De nieuwe Woningwet, over relatie tussen woningcorporaties en gemeenten, Kamerstukken II,

op de woningmarkt (schaarste) wordt opgelost. Onderdeel van die onderbouwing is de afbakening (op welk deel van de voorraad hebben de regels betrekking) en de voorwaarden (aan woningzoekenden).

Uit de wet blijkt dat de onderbouwing en afbakening voor de drie onderdelen (verdelingsregels, urgentieregeling en woonruimtevoorraad) kunnen verschillen. Deze paragraaf is gewijd aan de verdelingsregels. De hierop volgende paragrafen gaan in op rangordecriteria (4.2), de urgentieregeling (4.3) en de woonruimtevoorraad (4.4).

4.1.1 Onderbouwing en afbakening

Gemeenten dienen te onderbouwen waar en in hoeverre er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Bovendien moet duidelijk worden dat het instrumentarium van de wet in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om met deze onderbouwing in te stemmen bij het vaststellen van de Huisvestingsverordening.

De Huisvestingswet 2014 doet geen uitspraken over hoe die onderbouwing dient te gebeuren of wanneer er sprake is van schaarste. Hieronder gaan we in op hoe die onderbouwing er uit zou kunnen zien.

(Effecten van) schaarste

De onrechtvaardige en onevenwichtige gevolgen van schaarste kunnen zich voordoen in de vorm van verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt. Het kan gaan om verdringing in de tijd (bepaalde groepen woningzoekenden moeten lang wachten op een woning) of in ruimte (segregatie op de woningmarkt). De wet onderscheid drie categorieën waarin deze verdringing in tijd in ruimte kan voorkomen:

- Schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen.
- Schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen (bv. voor ouderen en gehandicapten).
- Schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

2010/11, 32 769, nr. 2 en Kamerstukken II, 2013/14, 33 966, nr. 2.

Gemeenten krijgen dus de vrijheid en verantwoordelijkheid om, gericht op de specifieke woningmarktstandigheden in de eigen gemeente en regio, zelf de vergunningplichtige voorraad en bijbehorende toewijzingsregels vast te stellen. Het ligt hierbij in de rede om waar mogelijk gebruik te maken van landelijk erkende gegevensbronnen en onderzoeken¹⁷, lokale of regionale woningmarktonderzoeken¹⁸, gegevens uit lokale of regionale woningzoekenden- of verhuurregistraties en relevant ruimtelijk beleid.

Onderbouwing

Voor de onderbouwing van het hanteren van toewijzingsregels ligt het op grond van de Huisvestingswet 2014 in de rede om aan de volgende vier onderwerpen aandacht te besteden:

1. De **schaarste**: is er daadwerkelijk meer vraag dan aanbod aan goedkope woonruimte?
2. De **onevenwichtige en onrechtvaardige effecten** van schaarste voor bepaalde doelgroepen. Welke kwetsbare groepen op de woningmarkt hebben te maken met deze effecten van schaarste? Denk bijvoorbeeld aan de laagste inkomensgroepen, starters en (grote) gezinnen.
3. **Nut en noodzaak** van het instrument woonruimteverdeling. Hier zal moeten worden beargumenteerd dat woonruimteverdeling in deze situatie het juiste instrument is om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegen te gaan. Daarbij is het van belang om verbanden te leggen tussen de regels in de verordening en de (gevreesde) problemen die daarmee opgelost kunnen worden.
4. **Inspanningen** van de gemeenten om de schaarste op te heffen. Dit kan bijvoorbeeld door in beeld te brengen op welke wijze het woonbeleid in brede zin in de regio eraan bijdraagt de schaarste terug te dringen (woningbouwopgave, herstructurering, productieafspraken, voorraadafspraken, grondbeleid).

Naast categorieën goedkope woonruimte worden in de verordening ook categorieën woningzoekenden aangewezen, die voor het (met voorrang) verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen.

Het is hierbij nog van belang dat **de Huisvestingsverordening betrekking heeft op dat deel van de woonruimtevoorraad waarvoor de schaarste ook daadwerkelijk is**

¹⁷ Denk aan gegevens van het CBS of het WoonOnderzoek Nederland.

¹⁸ Mits uitgevoerd door een externe partij, Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 35.

aangetoond. Is bijvoorbeeld aangetoond dat er schaarste is aan grote woningen, dan dient de huisvestingsverordening betrekking te hebben op de verdeling van grote woningen en niet op bijvoorbeeld alle goedkope woningen. Daarnaast dient ook aangegeven te zijn in welk gebied deze schaarste voorkomt. **De sturing via de Huisvestingsverordening moet zich beperken tot die gebieden, woningtypen en prijsklassen waar de schaarste betrekking op heeft. Dit kan zijn buurt, wijk, stadsdeel, stad of gemeente.**

De vergunningplichtige goedkope woonruimte kan alleen huurwoningen betreffen¹⁹. Het ligt in de rede om bij de bepaling van de prijsgrens de huurtoeslaggrens als uitgangspunt te nemen²⁰, maar dat hoeft niet. Erboven en eronder kan ook, mits goed beargumenteerd. Van bemoeyenis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening bepaalde prijsgrenzen is vanzelfsprekend geen sprake.

Afbakening woonruimtevoorraad

In de Huisvestingsverordening dient de vergunningplichtige woonruimtevoorraad te worden afgebakend. De afbakening van de vergunningplichtige voorraad kan betrekking hebben op de volgende kenmerken:

- De huurprijs van de woonruimte. Bijvoorbeeld woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens.
- Het woningtype. Bijvoorbeeld starterwoningen, studentenwoningen, eengezinswoningen of woningen van een bepaalde grootte.
- De ligging van de woonruimte. Bijvoorbeeld in een bepaalde wijk of buurt binnen een gemeente, of een bepaalde gemeente binnen een regio.

4.1.2 Regionale en lokale binding

De onevenwichtige en onrechtvaardige verdringingseffecten van schaarste kunnen betrekking hebben op de huidige bewoners in een gemeente of buurt (zie ook 5.1.1). Om die effecten te beperken, biedt de wet de mogelijkheid regionale of lokale bindingseisen te

¹⁹ De Waddeneilanden uitgezonderd.

²⁰ Zoals in de memorie van toelichting (Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3.) is opgetekend en bij de behandeling van het wetsvoorstel door de minister is aangegeven.

hanteren, waarmee voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding.²¹

Twee categorieën woningzoekenden mogen die bindingseisen niet tegengeworpen krijgen. Het gaat dan om verblijfsgerechtigden en personen komend uit een tijdelijke opvangvoorziening die wegens geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten. Het geven van voorrang aan mensen met binding mag in de praktijk niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding.

Geringe of geen uitbreidingsmogelijkheden

In gemeenten die, op basis van regels die voortvloeien uit bovengemeentelijk beleid²², geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden hebben, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente. Die voorrang geldt alleen voor dat deel van de vergunningplichtige (en dus schaarse) voorraad, waarvoor voorrang aantoonbaar noodzakelijk is.

Overige gemeenten

Voor andere gemeenten geldt dat zij bij 50% van de af te geven huisvestingsvergunningen voorrang kunnen geven aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio. Daarbinnen mag maximaal de helft (25%) van de af te geven vergunningen met voorrang worden verleend aan woningzoekenden uit de gemeente of kern.

Regionale of lokale bindingseisen kunnen **niet zonder meer** van toepassing worden verklaard op maximaal 50% van de te verlenen huisvestingsvergunningen. Ook hiervoor geldt dat moet worden onderbouwd waarom voorrang voor lokale of regionale woningzoekenden voor een bepaalde wijk, complex of woningtype nodig en passend is en welke verdringingseffecten (door woningzoekenden 'van buiten') hiermee beperkt worden. De genoemde percentages (maximaal 50% regionale binding en daarbinnen de helft lokale binding) gelden **per categorie aangewezen woonruimte en hebben betrekking op de woningen die met voorrang worden aangeboden** voor die specifieke groepen.

Bij wijze van voorbeeld kan worden gedacht aan de positie van lokale starters en het te beperkte aanbod kleine, goedkope (starters)woningen, de huisvesting van ouderen in een nieuw gebouwd ouderencomplex in die buurt of het beperkte aanbod aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

²¹ Zie de wettekst voor de definitie en de veelgestelde vragen.

²² Op basis van de Wet ruimtelijke ordening of bij provinciale verordening.

4.2 Rangordecriteria, verdeelmodellen, inschrijfsysteem

In de Huisvestingswet 2014 is geen verplichting opgenomen om rangordecriteria in de Huisvestingsverordening op te nemen. Hetzelfde geldt voor de te gebruiken verdeelmodellen (aanbodmodel of optiemodel) of het voeren van een inschrijfsysteem van ingeschreven woningzoekenden.

Gemeenten kunnen dit aan verhuurders overlaten. Daarbij dient vooral te worden gelet op de transparantie richting burgers en woningzoekenden. Bovendien kan het niet zo zijn dat rangordecriteria de facto gaan werken als bindingseisen.

Gemeenten kunnen er ook voor kiezen om hierover wel bepalingen in de Huisvestingsverordening op te nemen. Een overweging die hierbij een rol kan spelen is de eenduidigheid en transparantie in modellen en volgordecriteria.

4.3 Urgentieregeling

Door middel van een urgentieregeling kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. Er hoeft geen sprake te zijn van schaarste om deze groep met voorrang te huisvesten door middel van een urgentieregeling. Geen schaarste betekent immers niet per se dat er woningen leeg staan om urgent woningzoekenden direct in te kunnen huisvesten.

Als de gemeente van oordeel is dat het in het belang van de huisvesting van woningzoekenden met een urgente huisvestingsvraag noodzakelijk of wenselijk is een urgentieregeling te hanteren, dan stelt de gemeente hiervoor een urgentieregeling vast.

Die urgentieregeling bestaat in essentie uit drie onderdelen: urgentiecriteria (zie hierna: 4.3.1), aanwijzing vergunningplichtige voorraad (4.3.2) en procedurevoorschriften (4.3.3).

4.3.1 Urgentiecategorieën

In de Huisvestingsverordening dient te worden vastgelegd in welke gevallen sprak is van dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt: de zogenaamde urgentiecategorieën.

In principe is de gemeenteraad vrij in het benoemen van urgentiecategorieën. Echter, als een urgentieregeling wordt ingesteld, behoren drie groepen woningzoekenden in ieder geval tot de urgentiecategorieën. Dit zijn:

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
2. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen; en
3. de vergunninghouders.

Als gezegd, gemeenten kunnen ervoor kiezen hier categorieën aan toe te voegen. Te denken valt aan huishoudens die technisch dakloos zijn buiten hun schuld, woningzoekenden na echtscheiding of personen met een ernstige medische indicatie. Desgewenst kunnen gemeenten zoekprofielen koppelen aan de urgentiecategorieën.

Urgentiecategorieën en binding

Twee van de drie door de wet voorgeschreven urgentiecategorieën mogen volgens de wet geen bindingseisen tegengeworpen krijgen, te weten de vergunninghouders en de woningzoekenden uit een tijdelijke opvangvoorziening in verband met problemen van relationele aard of geweld. Als gemeenten er voor kiezen zelf aanvullende urgentiecategorieën op te nemen in de verordening, kan binding met de gemeente of regio onderdeel uitmaken van de urgentievoorwaarden.

4.3.2 Categorieën woonruimte

Naast het benoemen van urgentiecategorieën dienen ook categorieën woonruimte te worden aangewezen waarbij voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit één van de urgentiecategorieën.

Dat is niet noodzakelijkerwijs dezelfde voorraad als de goedkope woonruimte die in het kader van de verdelingsregels als schaars en dus vergunningplichtig is aangemerkt. Immers, een urgentieregeling kan ook bestaan zonder dat er sprake is van schaarste en dus toewijzingsregels van overheidswege.

Het ligt in de rede bij het aanwijzen van categorieën woonruimte aan te sluiten bij de huurtoeslaggrens (eventueel met een onderscheid naar gebied en/of corporaties of particuliere sector). Op die manier kunnen alle verhuurders worden verplicht om in de goedkope huurwoonruimtevoorraad voorrang te verlenen aan de huisvesting van urgente groepen woningzoekenden.

4.3.3 Procedure

Als derde onderdeel van een urgentieregeling zal de gemeenteraad moeten vastleggen wat de procedure is voor woningzoekenden om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen en op welke wijze zij vervolgens met voorrang een woning kunnen krijgen.

4.4 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Gemeenten kunnen in de Huisvestingsverordening ook regels opnemen met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Hiermee kan worden voorkomen dat de schaarste in het goedkope deel van de woningmarkt toeneemt, bijvoorbeeld doordat woonruimte verdwijnt of schaarse woonruimte als eengezinswoningen worden omgezet in appartementen.

Afbakening

Gemeenten kunnen een vergunning verplicht stellen voor:

1. het (geheel of gedeeltelijk) onttrekken van woonruimte aan de woonbestemming;
2. het samenvoegen van woonruimte;
3. het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
4. woningvorming (verbouwen tot twee of meer woonruimten);
5. het splitsen van een gebouw in appartementsrechten.

Voor de eerste twee gronden (onttrekken of samenvoegen) is de vergunningplicht niet van toepassing op het gebruik van de woonruimte als kantoor- of praktijkruimte door de eigenaar.

Ook hiervoor geldt dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening moet aangeven op welk deel van de woningvoorraad de vergunningplicht betrekking heeft. De afbakening moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Deze afbakening is niet noodzakelijkerwijs dezelfde als de voorraad waarvoor een Huisvestingsvergunning geldt.

Weigeringsgronden

Een vergunning wordt verleend, tenzij de gemeente in het belang van het behoud of de samenstelling van de voorraad reden heeft om dit niet te doen. Dat kan schaarste aan

goedkope woonruimte zijn, maar ook de leefbaarheid kan daarbij een rol spelen.²³ Deze criteria dienen in de Huisvestingsverordening te zijn opgenomen.

4.5 Tijdelijk ingrijpen in een breder beleidsproces

De Huisvestingsverordening kan worden vastgesteld voor een maximale periode van vier jaar, maar dat mag ook korter. De reden hiervoor is gelegen in twee zaken.

In de eerste plaats zijn vraag en aanbod op de woningmarkt niet statisch maar juist dynamisch. De vraag naar goedkope woonruimte kan bijvoorbeeld veranderen door demografische of economische ontwikkelingen of veranderende regelgeving. Hetzelfde kan gelden voor het aanbod. Als gevolg daarvan kunnen schaarste en de onwenselijke effecten daarvan veranderen. Daarom is het goed om periodiek vast te stellen hoe de woningmarktsituatie is en in hoeverre er (nog) sprake is van schaarste en wat die voor consequenties heeft. En dus of het stellen van verdelingsregels nog wel nodig is.

In de tweede plaats geldt dat verdelingsregels het structurele probleem, de schaarste op de woningmarkt, zelf niet oplossen. Hiervoor beschikt de gemeente over andere beleidsinstrumenten (het woonbeleid in brede zin, woningbouwprogrammering, herstructurering, leegstandsbeleid enz.). Verdelingsregels dienen ingebed te zijn in een breder (gemeentelijk) beleidsproces dat er onder andere op is gericht een einde te maken aan schaarste. Blijkt dat na vier jaar onvoldoende gelukt, dan kan dat reden zijn (opnieuw) een verordening met verdelingsregels vast te stellen.

4.6 Afstemming: lokaal en regionaal

De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de Huisvestingsverordening de gemeente overleg pleegt met de betrokken partijen uit het veld.²⁴ Over de vorm is niets bepaald; het is aan gemeenten én betrokken partijen om hier vorm aan te geven. In veel gemeenten zal het voor de hand liggen om hiervoor gebruik te maken van een gezamenlijke beleidsgroep.

Lokale partijen

Bij de voorbereiding dienen in ieder geval de in de gemeente werkzame woningcorporaties en woonconsumentenorganisaties betrokken te worden. Bij woonconsumentenorganisaties valt te denken aan organisaties als huurdersorganisaties,

²³ De memorie van antwoord spreekt in dit verband over het voorkomen van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu rond het desbetreffende pand. Zie Kamerstukken I, 2013/14, 32 271, nr. C.

²⁴ Artikel 6 van de wet.

de Woonbond of Vereniging Eigen Huis. Als de Huisvestingsverordening ook particuliere verhuurders raakt, worden ook zij betrokken bij de voorbereiding. Deze verplichting strekt zich overigens niet uit tot alle particuliere verhuurders – hoewel het gemeenten vrij staat dit te doen – maar tot (lokale of landelijke) organisaties van particuliere verhuurders.

Het staat gemeenten daarnaast vrij om andere organisaties te betrekken. Als de Huisvestingsverordening betrekking heeft op specifieke doelgroepen als senioren, gehandicapten of bijzondere doelgroepen, kunnen ook organisaties op het gebied van welzijn en zorg betrokken worden.

Afstemming in de regio

De woningmarkt houdt niet op bij gemeentegrenzen. Schaarste en verdringing op de woningmarkt zijn zaken die vooral op regionale schaal moeten worden gezien. Bovendien krijgen de structurele oplossingen voor schaarste vooral op regionaal niveau hun beslag – denk bijvoorbeeld aan de afstemming van woningbouwprogrammering (zie ook 4.1).

Met de Huisvestingswet 2014 wordt beoogd de regionale samenwerking op het gebied van de woonruimteverdeling te stimuleren. Daarom dienen gemeenten, als zij niet onderdeel uitmaken van een WGR+regio, de Huisvestingsverordening af te stemmen met overige gemeenten in de woningmarktregio. De provincie kan een rol spelen bij het goed laten functioneren van de regionale woningmarkt. Daarom dient ook de provincie bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de Huisvestingsverordening betrokken te worden.

4.7 Regionale verordeningen / woningmarktregio / plusregio's

Voor gemeenten gelegen in de zogenaamde Wgr+regio's geldt dat één Huisvestingsverordening kan worden vastgesteld door het algemeen bestuur van de regio. In de Tweede Kamer is echter een wetsvoorstel aanhangig in verband met de afschaffing van de plusregio's.²⁵ In dit voorstel wordt voorzien om in een gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als één geheel beschouwd kan worden, te komen tot een gemeenschappelijke verordening of afgestemde verordeningen. Die voorziening zal hier uit bestaan dat gemeenten de provincie kunnen verzoeken een woningmarktregio aan te wijzen. Die aanwijzing van de provincie is bindend, in die zin dat gemeenten in de desbetreffende regio slechts een Huisvestingsverordening kunnen vaststellen als zij hierover met elkaar overeenstemming weten te bereiken. Let wel: ook

²⁵ Wetsvoorstel tot wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen en enkele andere wetten in verband met de afschaffing van de plusregio's (Kamerstukken II, 2012/13, 33 659, nr. 2).

hiervoor geldt dat dit niet betekent dat zij gelijke verordeningen of een regionale verordening hanteren. Gemeenten moeten het met elkaar eens zijn over de inhoud van de verordeningen.

4.8 Mandateren

De Huisvestingswet 2014 en de modelverordening leggen de bevoegdheden met betrekking tot vergunningverlening bij burgemeester en wethouders. De wet biedt echter de mogelijkheid om van de bevoegdheden van burgemeester en wethouders met betrekking tot het verlenen en intrekken van de Huisvestingsvergunning en de indeling in een urgentiecategorie mandaat te verlenen, bijvoorbeeld aan de eigenaren of beheerders van de desbetreffende woonruimten – in de praktijk vaak de (samenwerkende) woningcorporaties.²⁶ Voor mandaat gelden de algemene regels van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

5. Huisvestingsbeleid zonder verordening

Huisvestingsbeleid en woonruimteverdeling worden in de gemeentelijke praktijk vaak in samenwerking tussen gemeenten en corporaties uitgevoerd. De Huisvestingswet 2014 heeft echter alleen betrekking op het ingrijpen van de gemeente. Dat ingrijpen is niet vanzelfsprekend en ook niet verplicht. Ook onder de vigerende wet zijn er veel gemeenten die niet van hun verordnungsbevoegdheid gebruik maken, of slechts een partiële Huisvestingsverordening hebben vastgesteld (vaak met betrekking tot splitsing of onttrekking).

Geen schaarste: verhuurders aan zet

Als er geen sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste dan is er geen grond voor gemeenten om te interveniëren in de woningtoewijzing. Dat betekent dat woningtoewijzing een zaak is van verhuurders, en dus, in de meeste gevallen: de woningcorporaties.

De afwezigheid van een verordening betekent niet dat er geen toewijzingsregels zullen zijn. Er zullen immers vrijwel altijd meerdere kandidaten voor een vrijkomende woning zijn en dus is er op zijn minst een volgorde-regel nodig. Bovendien geldt voor verhuurders dat zij contractvrijheid hebben. Dat houdt in dat zij in principe vrij zijn om te kiezen of en met wie zij een contract aangaan²⁷. Verhuurders kunnen dus zelf eisen stellen aan potentiële huurders.

²⁶ Artikel 19 van de wet.

²⁷ De inhoud van het contract is in het geval van een huurovereenkomst natuurlijk niet vrij, gelet op

Dit laatste betekent overigens niet dat verhuurders 'hun gang kunnen gaan'. Er gelden immers algemene regels waaraan zij vanzelfsprekend moeten voldoen en die van invloed zijn op wat kan en mag in de toewijzingspraktijk. In de eerste plaats geldt in Nederland vrijheid van vestiging volgens het EU-recht, het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten. De vrijheid van vestiging moet dus te allen tijde in acht worden genomen en van bindingseisen kan dus geen sprake zijn. In de tweede plaats is in de Grondwet bepaald dat gelijke gevallen gelijk behandeld dienen te worden. Uitsluiting of voorrang op basis van ongerechtvaardigd onderscheid naar godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of op welke grond dan ook, is dus ook uitgesloten.

Burgers staat een gang naar de civiele rechter vrij op het moment dat zij in hun ogen in een onrechtvaardige toewijzingspraktijk terecht zijn gekomen.

Corporaties moeten 'passend toewijzen'

Voor woningcorporaties gelden bovendien aanvullende regels die van invloed zijn op de woningtoewijzing, die volgen uit hun maatschappelijke opdracht.

Zo dienen corporaties volgens het Besluit beheer sociale-huursector hun goedkope woonruimte zo veel mogelijk passend toe te wijzen. Concreter: hun aanbod onder de aftoppingsgrenzen zo veel mogelijk met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag.²⁸ En vanuit de wens volkshuisvestelijke middelen doelmatig in te zetten, ligt het in de rede woningen met specifieke voorzieningen of kenmerken juist aan deze doelgroepen toe te wijzen.

Een andere regeling die in de praktijk kan leiden tot sturing in de woonruimteverdeling is de (ministeriële) Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. In deze regeling heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: de minister) bepaald dat woningcorporaties ten minste 90% van het huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens moeten toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen beneden €34.678 (2014). Naar verwachting wordt deze regeling verruimd tot €38.500 bij de inwerkingtreding van de Herzieningswet.²⁹

Woningcorporaties zullen hiervoor in de praktijk gebruik willen maken van toewijzingsregels. Bovendien is corporaties en andere verhuurders er veel aan gelegen om op een transparante, klantvriendelijke en duidelijke manier hun woningen (snel) te

de bepalingen in het Huurrecht.

²⁸ Zie artikel 13 van het Besluit beheer sociale-huursector.

²⁹ Zoals blijkt uit de kamerbrief van minister Blok over de implementatie van de hervormingsagenda woningmarkt (11 april 2014), kenmerk 2014-0000206536.

verhuren. Dat leidt in de praktijk vaak tot (gezamenlijke) verdeelsystemen, zonder dat daar een verordening of convenant aan te pas komt.

Prestatieafspraken

Tot slot kunnen corporaties en gemeenten (prestatie)afspraken maken over aanpalende onderwerpen, zoals voorraadontwikkeling, nieuwbouw, herstructurering en opgaven. Prestatieafspraken kunnen echter geen elementen bevatten op het gebied van de woonruimteverdeling.

Ook hiervoor zijn de Herzieningswet en novelle van belang. De strekking daarvan is dat corporaties 'onder directere aansturing van gemeenten komen'.³⁰ Hoe dit precies vorm gaat krijgen, is op moment van schrijven van deze ledenbrief onderwerp van (politiek) debat. Het lijkt er in ieder geval op dat gemeenten een woonagenda dienen op te stellen, die corporaties kunnen gebruiken om een 'bod' op te doen, wat moet leiden tot effectieve samenwerking.

Hoogachtend,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten
b.a.



drs. C.J.G.M. de Vet
Lid directieraad

Deze ledenbrief staat ook op www.vng.nl onder brieven.

³⁰ Overigens zal de Novelle/Herzieningswet niet ingaan op het instrumentarium dat in de Huisvestingswet is geregeld.

Bijlage 1 – Implementatiehandleiding Model-Huisvestingsverordening 2014

In de implementatiehandleiding wordt ingegaan op de keuzes die gemeenten kunnen maken en bijbehorende afwegingen. Ook wordt de intentie van de wetgever kort toegelicht waarbij we waar mogelijk verwijzen naar het vorige hoofdstuk uit deze ledenbrief.

Facultatief en uitputtend

De modelverordening kent een aantal artikelen waar het aan individuele gemeenten is om een keuze te maken. Naast de leeswijzer bovenaan de modelverordening is deze implementatiehandleiding opgesteld om te helpen bij het maken van die keuzes.

Het kan gaan om 'invulbepalingen', varianten, keuzemogelijkheden en bepalingen die als 'facultatief' zijn aangemerkt (deze laatste zijn te herkennen aan de cursieve tekst). Uiteraard is het gehele model in zekere zin facultatief, in die zin dat het verordeningsinstrument onder de Huisvestingswet enkel gebruikt moet worden voor zover dat geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden én dat het gemeenten vrij staat om een andere invulling te geven dan waar in de modelverordening voor gekozen is.

Gemeenten die ervoor kiezen om de bepalingen uit de modelverordening niet of in gewijzigde vorm over te nemen of deze aan te vullen, zullen er zelf scherp op moeten zijn dat deze keuzes zowel in lijn zijn met de Huisvestingswet 2014 als met de systematiek van de bepalingen uit de modelverordening die wel overgenomen worden. Artikelen of artikelleden moeten mogelijk vernummerd worden.

De modeltoelichting is voorts zo opgesteld dat gemeenten deze kunnen overnemen als ze ook het bijbehorende artikel overnemen. In de modeltoelichting zijn de facultatieve bepalingen dus eveneens als facultatief (*cursief*) aangemerkt.

Algemeen

Als van de verordeningsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt met betrekking tot de woonruimteverdeling **moet** een gemeente in de verordening vastleggen:

- Welke categorieën woonruimte vergunningplichtig zijn.
- Welke woningzoekenden in aanmerking komen voor een vergunning.
- De wijze van aanvragen van een vergunning en de gegevens die daarbij door de aanvrager worden verstrekt.

In een verordening **kan staan**:

- Welke voorrangsregels van toepassing zijn op welke woonruimte in het kader van het tegengaan van verdringingseffecten.
- Welke rangordecriteria en verdeelmodellen gebruikt worden.
- Welke urgentiecategorieën worden onderscheiden en hoe die zich tot elkaar verhouden.
- En andere facultatieve bepalingen (uit de modelverordening).

Als van de verordeningsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad **moet** een gemeente in de verordening vastleggen:

- Welke categorieën woonruimte vergunningplichtig zijn.
- Welke criteria worden gehanteerd voor de verlening van een vergunning.
- De wijze van aanvragen van een vergunning en de gegevens die daarbij door de aanvrager worden verstrekt.

Aanhef

Hoewel in beginsel alle bepalingen van de Huisvestingswet 2014 facultatief zijn, is artikel 4, eerste lid, aanhef, onder a of b, van de wet altijd de basis van een Huisvestingsverordening als geoordeeld wordt dat het geconstateerde probleem van schaarste door middel van een Huisvestingsverordening dient te worden aangepakt. Vervolgens zijn er verordende bevoegdheden waaraan uitvoering moet worden gegeven of kan worden gegeven, afhankelijk van de keuze voor ingrijpen in de woonruimteverdeling dan wel de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In de aanhef dienen enkel die artikelen vermeld te worden waaraan in de verordening uitvoering wordt gegeven.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen: In de wet is een flink aantal definities opgenomen (in artikel 1). Deze zijn bindend voor de verordening. Daarom kan in de Huisvestingsverordening worden volstaan met relatief beperkt aantal begripsbepalingen.

De begripsbepalingen voor 'inwoning', 'onzelfstandige woonruimte' en 'woningmarktregio' dienen enkel overgenomen te worden als de corresponderende bepalingen in de

verordening worden vastgelegd. Voor de laatstgenoemde begripsbepaling geldt dat aangegeven moet worden uit welke gemeenten deze regio bestaat.

Artikelen 2, 3 en 5. Huisvestingsvergunning: Als de gemeenteraad besluit tot ingrijpen in de woonruimteverdeling (artikel 7 van de wet), dan dienen naast artikel 2 ook de artikelen 3 en 5 in de verordening te worden opgenomen (zie de artikelen 5, 9 en 10 van de wet). Zie verder de toelichting hieronder.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte: Dit artikel is verplicht bij het in het leven roepen van een huisvestingsvergunningstelsel (zie artikel 7 van de wet).

In het eerste lid, onder a, kan ervoor gekozen worden om de aanwijzing te richten op woonruimte in eigendom van woningcorporaties, van particuliere verhuurders of beiden (in dat laatste geval kan de facultatieve zinsnede in het geheel achterwege blijven). Als de gemeente ervoor kiest om niet alle aangewezen woonruimtes onder het bereik van de verordening te brengen, dient goed gemotiveerd te worden waarom sprake is van een gerechtvaardigd onderscheid tussen de woonruimtes van woningcorporaties en die van particuliere verhuurders. Dat onderscheid kan gelegen zijn in de omvang van particuliere voorraad of in de aard van de problematiek.

Tevens dient onder a de huurprijsgrens te worden ingevuld. Hiervoor zijn een aantal mogelijke grenzen aangegeven. Aansluiten bij de grenzen uit de Wet op de huurtoeslag heeft als voordeel dat deze periodiek aangepast worden. Nadeel kan zijn dat ze niet goed aansluiten bij de lokale woningmarktsituatie. De keuze dient uiteraard gemotiveerd te worden. Zie ook paragraaf 4.1 van deze ledenbrief.

In het eerste lid, onder b, is een invulling gegeven aan het gebiedscriterium. Ter uitwerking zijn twee varianten gegeven. De eerste variant vereist een omschrijving van de gebieden en de tweede variant vereist een plattegrond van de gemeente waarop de gebieden duidelijk zijn gemarkeerd. Als aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing op het gehele grondgebied van de gemeente kan het gehele gebied worden aangewezen (maar ook dan moet een gebiedsaanwijzing plaatsvinden).

In het eerste lid, onder c, kunnen facultatief nog nadere criteria met betrekking tot de 'aard' en 'grootte' van de woonruimte worden opgenomen.

De in het tweede lid genoemde uitzonderingen zijn facultatief en betreffen suggesties. De onder a genoemde uitzondering is overeenkomstig artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet. Het gaat hier om (a) groepsgewijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs; (b) tijdelijke verhuur van te koop staande woningen, en (c) sloopwoningen. De in het tweede

lid, onder b, genoemde uitzondering betreft kamerverhuur. Als de gemeente kamerverhuur huisvestingsvergunningplichtig wil maken, dient deze uitzondering niet te worden opgenomen. Onder c is een uitzondering voor bedrijfswoningen opgenomen. Als sprake is van huur van woonwagens of woonschepen in het aangewezen gebied en het onwenselijk is dat de woonwagens of woonschepen onder de reikwijdte van de verordening vallen, kunnen deze ook worden uitgezonderd. Gemeenten kunnen er ook voor kiezen woningen die met tijdelijke huurcontracten worden verhuurd (bijvoorbeeld campuscontracten of in de toekomst eventueel jongerencontracten) uit te sluiten, door deze woonruimte onder de uitzonderingen te brengen.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning: Ook dit artikel is verplicht bij het in het leven roepen van een huisvestingsvergunningstelsel (artikel 9 van de wet).

De criteria mogen geen betrekking hebben op het stellen van eisen aan de minimale hoogte van het huishoudinkomen en mogen woningcorporaties niet belemmeren om uitvoering te geven aan wettelijke voorschriften die zijn gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende internationale verplichtingen (artikel 9, tweede en derde lid, van de wet).

De in de modelverordening opgenomen criteria zijn suggesties; wel moeten er in ieder geval enige criteria gesteld worden. In plaats van het opnemen van een maximale hoogte van het huishoudinkomen (onder a) kan er ook bijvoorbeeld ook aangesloten worden bij de inkomensgrens die volgt uit de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (€34.678 in 2014) maar ook een andere (of geen) grens is denkbaar. Het onder b genoemde criterium van meerderjarigheid is ook een suggestie; het is een logische eis die volgt uit het maatschappelijk verkeer.

Hoe meer criteria opgenomen worden, hoe groter de kans is dat woonruimte leeg blijft omdat er geen gegadigden zijn die in aanmerking komen.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden: Dit artikel is niet verplicht als een huisvestingsvergunningstelsel in het leven wordt geroepen. De bepaling is niettemin niet als facultatief aangemerkt in de modelverordening omdat het inschrijfsysteem aansluit bij de gangbare praktijk en het voor een goede, burgervriendelijke en transparante uitvoeringspraktijk belangrijk is om eenzelfde inschrijfsysteem binnen de gemeente te hanteren. In het eerste lid dient de raad de keuze te maken of deze verplichting op alle verhuurders, dan wel alleen op woningcorporaties of particuliere verhuurders rust. Zie ook de toelichting hierboven onder artikel 2.

Artikel 5: Aanvraag huisvestingsvergunning: Dit artikel is verplicht als een huisvestingsvergunningstelsel in het leven wordt geroepen. Zie ook hierboven onder artikel 2.

Het eerste lid is facultatief. Als het wenselijk wordt geacht dat alle aanvragen ingediend worden via een door het college vastgesteld formulier, dan dient dit lid te worden overgenomen. Het facultatieve deel van lid 2 hoeft alleen te worden overgenomen als lid 1 niet wordt gebruikt.

In het tweede en derde lid zijn een aantal gegevens opgenomen, dit zijn suggesties. Gemeenten zijn vrij om deze over te nemen, aan te vullen of andere gegevens hiervoor in de plaats te stellen. Hierbij is het wel van belang rekening te houden met de privacy van de burger en de administratieve lasten.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte: Dit artikel is niet verplicht als een huisvestingsvergunningstelsel in het leven wordt geroepen. Het artikel is niettemin niet als facultatief aangemerkt omdat het de bekendmaking van het aanbod aansluit bij de gangbare praktijk en het voor een goede, burgervriendelijke en transparante uitvoeringspraktijk belangrijk is om eenzelfde aanbodsysteem binnen de gemeente te hanteren. In het artikel dient de gemeenteraad te bepalen welke wijze van bekendmaking (of combinatie) wordt voorgeschreven. Bij een digitaal platform kan worden gedacht aan een website, maar bijvoorbeeld ook aan een app waarop het aanbod staat.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs: In de verordening kan worden bepaald welke voorrangsregels van toepassing zijn op welke woonruimte in het kader van het tegengaan van verdringingseffecten. Dit artikel is dus facultatief.

Als van dit artikel gebruik wordt gemaakt kan alléén naar aard, grootte en prijs van de woonruimte onderscheid worden gemaakt. Er kunnen geen minimale eisen aan het inkomen van woningzoekenden worden gesteld en er mag geen sprake zijn van sturing op sociaaleconomische kenmerken. Zie hiervoor ook de paragrafen 3.2 en 4.1 van deze ledenbrief.

Ter uitvoering hiervan zijn twee varianten uitgewerkt. In beide varianten zijn een aantal voorrangsregels opgenomen. Dit zijn suggesties. Gemeenten zijn vrij om deze over te nemen, aan te vullen of hiervoor andere regels te stellen die (beter) aansluiten bij de lokale woningmarktsituatie of beleid.

Het verschil tussen variant 1 en 2 is als volgt. In variant 1 zijn de genoemde voorrangsregels op alle vrijkomende woonruimte die in die regels zijn aangemerkt van

toepassing. In variant 2 staan dezelfde regels, maar krijgen verhuurders de ruimte te bepalen of ze bij de desbetreffende vrijkomende woonruimte de toewijzingsregel toepassen of niet. De toewijzingsregel hoeft dus niet per se te worden toegepast.

De eerste variant heeft als voordeel eenduidigheid, maar als mogelijk nadeel een (te) rigide uitwerking in de praktijk. De tweede variant komt hieraan tegemoet. De regels op zichzelf zijn duidelijk, maar hoeven niet altijd te worden toegepast. Op die manier kunnen toewijzingsregels worden beperkt tot daar waar echt nodig (naar het oordeel van de verhuurders). Dit kan er aan bijdragen dat woningzoekenden met minder toewijzingsregels worden geconfronteerd.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding: Bij de verdeling van vergunningplichtige woonruimte kan een gemeente voorrang geven aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding. Net als het vorige artikel dient dit uitsluitend te gebeuren in het kader van het tegengaan van verdringingseffecten. Ook dit artikel is dus facultatief. Zie ook paragraaf 4.1.2 van deze ledenbrief.

In gemeenten die op basis van regels voortvloeiend uit de Wet ruimtelijke ordening geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden hebben, kan dat voor het deel van het aanbod waarvoor dat aantoonbaar noodzakelijk is (artikel 14, eerste lid, van de wet).

Voor andere gemeenten geldt dat voor maximaal 50% van het vergunningplichtige aanbod voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit de regio. Als sprake is van verdringing van lokale woningzoekenden. Maximaal de helft daarvan is met voorrang toewijsbaar aan lokaal gebonden. Het toepassen van economische en maatschappelijke binding mag er niet toe leiden dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden zijn voor woningzoekenden zonder binding.

In de verordening moet worden aangegeven welke categorieën woonruimte met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden met binding. Dat kan betrekking hebben op de volledige goedkope voorraad die als vergunningplichtig is aangemerkt, maar kan ook beperkt zijn tot specifieke dorpen of typen woonruimte. Die keuze is afhankelijk van waar de verdringing door woningzoekenden van buiten de regio of gemeente zich voordoet of gevreesd wordt. Gemeenten dienen dit dus in de onderbouwing van de verordening mee te nemen,

De eerste variant van artikel 8 betreft het voorrang verlenen aan woningzoekenden met binding voor de gehele vergunningplichtige voorraad. Variant 2 is een voorbeeld van een specifiekere formulering, die gemeenten kunnen gebruiken als zij voor slechts een klein deel van het aanbod met voorrang willen kunnen toewijzen. De keuzes die in de

verordening moeten worden gemaakt zijn vergelijkbaar met die bij artikelen 2 en 10. Zie hiervoor ook de toelichtingen onder artikel 2 en 10.

Artikel 9 tot en met 11. Voorrang bij urgentie: Door middel van een urgentieregeling kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. Er hoeft geen sprake te zijn van schaarste om een urgentieregeling vast te stellen. Als de gemeente van oordeel is dat het in het belang van de huisvesting van woningzoekenden met een urgente huisvestingsvraag noodzakelijk of wenselijk is een urgentieregeling te hanteren, dan stelt de gemeente hiervoor een urgentieregeling vast. Zie ook paragraaf 4.3 van deze ledenbrief.

De gemeenteraad kan besluiten om een huisvestingsverordening alleen te laten bestaan uit een urgentieregeling. In dat geval is het wel nodig om een huisvestingsvergunningstelsel in het leven te roepen en dienen de artikelen 2, 3 en 5 van de verordening in enigerlei vorm te worden overgenomen.

De urgentieregeling bestaat in essentie uit drie onderdelen: urgentiecriteria/categorieën (artikel 9, tweede lid), aanwijzing vergunningplichtige voorraad (artikel 9, eerste lid) en procedurevoorschriften (artikelen 10 en 11).

Het facultatieve deel van artikel 10, tweede lid, hoeft alleen overgenomen te worden als het eerste lid niet wordt gebruikt.

De gemeenteraad is vrij in het in de verordening benoemen van urgentiecategorieën. Echter, uit hoofde van de wet gelden daarnaast drie verplichte urgentiecategorieën. Naast het benoemen van urgentiecategorieën dienen ook categorieën woonruimte te worden aangewezen waarbij voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit één van de urgentiecategorieën. Dat is niet noodzakelijkerwijs dezelfde voorraad als de goedkope woonruimte die in het kader van de verdelingsregels als schaars en dus vergunningplichtig is aangemerkt. Als dat wel zo is, dan kan variant 1 van het eerste lid gebruikt worden; anders zal – met de 2^e variant – de betreffende woonruimte nader aangewezen moeten worden. In dat laatste geval zal er een aantal keuzes gemaakt moeten worden, zie hiervoor verder de toelichting bij artikel 2.

Het ligt in de rede bij het aanwijzen van categorieën woonruimte aan te sluiten bij de huurtoeslaggrens (eventueel met een onderscheid naar gebied en/of corporaties of particuliere sector). Op die manier kunnen alle verhuurders worden verplicht om in de goedkope huurwoonruimtevoorraad voorrang te verlenen aan de huisvesting van urgente groepen woningzoekenden.

In artikel 9, tweede lid, zijn een aantal suggesties voor aanvullende urgentiecategorieën gegeven. Gemeenten zijn vrij om deze over te nemen, aan te vullen of hiervoor andere regels in de plaats te stellen.

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden: In de Huisvestingswet 2014 is geen verplichting opgenomen om rangordecriteria in de verordening op te nemen. Hetzelfde geldt voor de te gebruiken verdeelmodellen (aanbodmodel of optiemodel) of het voeren van een inschrijfsysteem van ingeschreven woningzoekenden. Gemeenten kunnen dit aan verhuurders overlaten. Daarbij dient vooral te worden gelet op de transparantie richting burgers en woningzoekenden. Bovendien kan het niet zo zijn dat rangordecriteria de facto gaan werken als bindingseisen. Gemeenten kunnen er ook voor kiezen om hierover wel bepalingen in de Huisvestingsverordening op te nemen. Een overweging die hierbij een rol kan spelen is de eenduidigheid en transparantie in modellen en volgordecriteria.

Dit artikel in de modelverordening heeft drie varianten. De eerste variant (de beperkte variant) kan worden opgenomen indien de gemeenteraad geen urgentieregeling vaststelt. In dat geval kan met dit artikel worden vastgelegd hoe de rangordebepaling is tussen de categorieën woningzoekenden die met voorrang in aanmerking komen voor bepaalde typen woonruimte (op basis van de artikelen 7 en 8). Over de volgordebepaling binnen die categorieën (bijvoorbeeld loting of inschrijfduur) wordt niets opgenomen in deze variant; dat is aan de verhuurders (zie het tweede lid van variant 1).

De tweede variant van dit artikel is ook een beperkte variant. Deze kan worden opgenomen indien er wel sprake is van een urgentieregeling, maar er tegelijkertijd voor wordt gekozen randordebepaling verder aan de verhuurders over te laten.

Variant 1 en 2 kunnen uiteraard ook gecombineerd worden indien gekozen wordt voor beide typen voorrangregels. Variant 3 bevat zo'n combinatieregeling maar dan in uitgebreidere versie dan de eerste twee beperkte varianten.

De derde variant is de meest uitgebreide variant: rangorde wordt grotendeels op basis van regels in de Huisvestingsverordening bepaald. De genoemde 'inschrijvingsduur' en 'datum afgifte urgentiebeschikking' zijn voorbeelden. Hier kunnen ook andere volgordecriteria worden gebruikt, zolang ze maar binnen de kaders van de Huisvestingswet 2014 passen.

Artikel 13. Vruchteloze aanbidding: Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de Huisvestingswet 2014. Als woonruimte wordt aangeboden met voorrang voor woningzoekenden met binding, en er wordt geen geschikte kandidaat gevonden, dat kan de verhuurder de woning opnieuw aanbieden zonder voorrang voor woningzoekenden met binding. De gemeenteraad moet op grond van artikel 17, tweede lid, van de wet een

termijn stellen waarna de huisvestingsvergunning aan iedere aanvrager moet worden verstrekt (passend binnen de eventuele voorwaarden die volgen uit artikel 8 en 9 van de wet). Ook moet de gemeenteraad regels geven met betrekking tot de wijze waarop de aanbidding dient plaats te vinden. In het eerste lid moet de termijn worden ingevuld. De termijn mag maximaal dertien weken betreffen, maar mag ook korter worden gesteld. In het tweede lid moet worden vastgelegd of de gemeente na één of twee keer oordeelt dat sprake is van vruchteloze aanbidding.

Artikel 14-21. Vergunningen voor wijzigingen in woonruimtevoorraad (artikel 14-17. vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming; artikel 18-21. vergunning voor splitsing in appartementsrechten): In geval van schaarste aan goedkope woonruimte kan de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening een vergunningstelsel met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad opnemen. Hiervoor dienen naast artikel 14 en/of artikel 18 ook de artikelen 15 tot en met 17 respectievelijk 19 tot en met 21 in de verordening te worden opgenomen (zie artikel 21 resp. 22 en de artikelen 5 en 24 van de wet). Hiermee kan worden voorkomen dat de schaarste in het goedkope deel van de woningmarkt toeneemt. Zie ook paragraaf 4.4 van deze ledenbrief.

Ook hiervoor geldt dat de gemeenteraad in de verordening moet aangeven op welk deel van de woningvoorraad de vergunningplicht betrekking heeft. De afbakening moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Deze afbakening is niet noodzakelijkerwijs dezelfde als de voorraad waarvoor een huisvestingsvergunning geldt en kan ook betrekking hebben op de koopsector.

In artikel 14, eerste lid, onderdeel d, onder 1°, en artikel 18, eerste lid, onderdeel a, dient de raad net als in artikel 2 een aantal keuzes te maken. Zie hiervoor de toelichting onder artikel 2.

In artikel 14, eerste lid, onderdeel d, onder 1°, kan naast de maximale huurprijs ook de koopprijs van de woonruimte worden ingevuld.

In artikel 14, eerste lid, onderdeel d, onder 1°, en artikel 18, eerste lid, onder b, zijn twee varianten gegeven ter invulling van het gebiedscriterium. De eerste variant vereist een omschrijving van de gebieden en de tweede variant vereist een plattegrond van de gemeente waarop de gebieden duidelijk zijn gemarkeerd. Als aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing op het gehele grondgebied van de gemeente kan het gehele gebied worden aangewezen (maar ook dan moet een gebiedsaanwijzing plaatsvinden).

In de artikelen 15, tweede lid, 16, 17, 19, tweede lid, onder c, 20, onder b, en 21, onder d, zijn een aantal suggesties voor te verstrekken gegevens, voorwaarden en voorschriften

en weigeringsgronden gegeven. Gemeenten zijn vrij om deze over te nemen, aan te vullen of hiervoor andere regels in de plaats te stellen

Artikel 22. Bestuurlijke boete: Deze bepaling is niet verplicht, maar is niettemin niet als facultatief aangemerkt omdat de mogelijkheid tot handhaving van de verordeningsbepalingen essentieel is. Dit geldt temeer nu er geen mogelijkheid is tot strafrechtelijke handhaving van de verordening. De gemeenteraad stelt in de Huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De door de gemeenteraad vastgestelde bedragen zijn gefixeerde bedragen, het betreft hier geen maximale bedragen. De gemeenteraad kan bij het bepalen van de hoogte van de boete per overtreding desgewenst onderscheid maken naar bijvoorbeeld al dan niet bedrijfsmatige exploitatie van de woonruimte of recidive. Het staat de gemeenteraad vrij om te bepalen dat bij bedrijfsmatige exploitatie een hogere boete wordt opgelegd dan wanneer bijvoorbeeld de ouders van een student(e) een woning kopen voor hun kind en enkele kamers verhuren aan medestudenten. De facultatieve zinsneden in het tweede lid, onderdeel b, onder 1° en 2°, dienen enkel overgenomen te worden als dat onderscheid wenselijk wordt geacht.

Ook kan de gemeenteraad bepalen dat de woningeigenaar die al eerder is beboet bij herhaling een hogere boete krijgt opgelegd.³¹

In het tweede lid dienen de hoogtes van de boete en recidiveperiodes door de gemeenteraad te worden vastgelegd.

Artikel 23. Intrekking oude verordening en overgangsrecht: Dit artikel is als facultatief aangemerkt. Als de verordening een bestaande verordening vervangt, kan van het eerste lid gebruik gemaakt worden. In artikel 51, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 is al geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 vervalt. Reden om het eerste lid toch over te nemen in de verordening, kan zijn om in de verordening volstreekte duidelijkheid te verschaffen over de datum van vervallen van de oude verordening. Als de nieuwe verordening eerder dan op 1 juli 2015 in werking treedt, dient in ieder geval een intrekkingbepaling te worden opgenomen.

In het tweede lid is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen volgens oude inschrijfsystemen. Deze bepaling hoeft uiteraard niet te worden opgenomen als er geen bestaand inschrijfsysteem, wachtlijst of ander systeem is. Als er wel een

³¹ Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 55.

bestaand systeem is, kan het noodzakelijk zijn een bepaling op te nemen teneinde te waarborgen dat bestaande rechten worden geëerbiedigd.

Artikel 24. Inwerkingtreding en citeertitel: Op grond van artikel 4, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 mag een Huisvestingsverordening voor de duur van ten hoogste vier jaar worden vastgesteld. In het eerste lid moeten data van inwerkingtreding en vervallen van de verordening worden ingevuld en in het tweede lid de citeertitel van de verordening.

Bijlage 2 – Veelgestelde vragen

In deze bijlage zijn een aantal terugkerende en veelgestelde vragen in willekeurige volgorde opgenomen.

a. Vallen tijdelijke huurcontracten onder de werking van de Huisvestingswet 2014?

Ja, in principe vallen toewijzingen met een tijdelijk huurcontract onder de werking van de Huisvestingswet 2014. Gemeenten kunnen er echter voor kiezen om de woonruimte die het betreft buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening te plaatsen. Let wel: op het moment van schrijven van deze ledenbrief wordt door de regering een wetwijziging voorbereid om tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken.

b. Vallen verhuringen onder de Leegstandswet onder de werking van de Huisvestingswet 2014?

Dat ligt niet voor de hand, omdat tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet aan de orde is bij een woning die bestemd is voor afbraak of vernieuwbouw of als koopwoning. Deze woningen vallen doorgaans niet onder de in de verordening aangewezen categorieën woonruimte.

c. Kan een gemeente in de verordening vastleggen dat verhuurders (eventueel gezamenlijk) een inschrijfsysteem van woningzoekenden voeren?

Ja, de raad kan bij verordening bepalen dat verhuurders dezelfde inschrijfgeregels hanteren.

d. Kan een gemeente afdwingen dat de corporaties hun woningen via één verdeelmodel verdelen?

Ja, dat kan door criteria en rangorderegels in de verordening op te nemen. Dit is mogelijk op grond van artikel 9 van de wet.

e. Kunnen gemeenten en verhuurders afspraken maken over toewijzingsresultaten, bijvoorbeeld dat 70% van de sociale huurwoningen aan de laagste inkomensgroepen moeten worden toegewezen?

Nee. De wet staat niet toe dat gemeenten en verhuurders afspraken maken over toewijzingspercentages. Dit moet onderdeel zijn van de Huisvestingsverordening³².

³² Zie artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet.

f. Is het denkbaar dat verhuurders striktere toewijzingsnormen hanteren dan in de Huisvestingsverordening zijn vastgelegd?

Nee. Verhuurders dienen zich te houden aan de toewijzingsnormen zoals in de Huisvestingsverordening opgenomen. Wel kan in de Huisvestingsverordening worden opgenomen dat verhuurders (per vrijkomende woning) zelf bepalen of zij de norm in de verordening toepassen. Hiermee kan eenduidigheid in toewijzingsnormen gepaard gaan met het gericht en zo beperkt mogelijk inzetten ervan.

g. Kan een gemeente bij woningtoewijzing voorwaarden stellen aan de leeftijd?

Ja, dat kan als sprake is van een gerechtvaardigd onderscheid, bijvoorbeeld bij woonruimte specifiek geschikt voor jongeren dan wel ouderen. Het is echter niet toegestaan leeftijd als volgordecriterium te hanteren (bijvoorbeeld voor starters). Dit laatste wordt aangemerkt als leeftijdsdiscriminatie.

h. Welke definitie van economische en maatschappelijke binding wordt gehanteerd?

In de Huisvestingswet 2014 is een definitie van economische of maatschappelijke binding gegeven.³³ Gemeenten kunnen de definitie van maatschappelijke binding nader invullen.³⁴ Maar dit mag niet op basis van sociale of sociaaleconomische kenmerken en mag niet leiden tot (indirecte) onrechtvaardige ongelijke behandeling.

i. Wanneer valt iemand onder de definitie van mantelzorger of mantelzorgontvanger?

Voor beide groepen dient aangesloten te worden bij de definitie zoals geformuleerd in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. De wet staat het niet toe dat gemeenteraden of colleges hier een andere of striktere definitie voor hanteren.

j. Kan bij de woningtoewijzing rekening worden gehouden met leefbaarheidsoverwegingen?

Nee, de wet staat niet toe om bij woningtoewijzing rekening te houden met leefbaarheidsoverwegingen of voorrang te geven op basis van sociale kenmerken van woningzoekenden. De 'Rotterdamwet'³⁵ biedt deze mogelijkheid wel.

³³ Zie artikel 14, derde lid, van de wet.

³⁴ Kamerstukken I 2013/14, 32 271, C, blz. 6.

³⁵ Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

k. Wat is de goedkope voorraad?

Het is aan gemeenten om te bepalen welk deel van de woningvoorraad tot de goedkope voorraad wordt gerekend. Dit is afhankelijk van de vraag waar sprake is van schaarste op de woningmarkt. Tijdens het wetgevingsproces is door de minister benadrukt dat het voor de afbakening van de goedkope voorraad voor de hand ligt aan te sluiten bij de huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens. Koopwoningen zijn uitgesloten, met uitzondering van op de Waddeneilanden.

l. Wat zijn onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste?

Het is aan gemeenten om te onderbouwen waar de schaarste op de woningmarkt leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen. Dat kan dus van geval tot geval verschillen. In het najaar van 2014 komt de VNG - in samenwerking met het Ministerie van BZK - met een (online) 'handboek woonruimteverdeling', waarin – onder andere – wordt ingegaan op de vraag hoe de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste kunnen worden onderzocht.

m. Wie of wat bepaalt de woningmarktregio?

In principe is het aan de gemeenten zelf om het gebied van de woningmarktregio te bepalen. Het ligt daarbij voor de hand dat de bestaande regionale indelingen leidend zijn. Als gemeenten hier onderling niet uitkomen, kan de provincie om een uitspraak hieromtrent gevraagd worden.

n. Hoe kan ik aan mijn taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders voldoen zonder urgentieregeling?

Voor het halen van de gemeentelijke taakstelling is een urgentieregeling niet noodzakelijk. Gemeenten kunnen met de verhuurders afspreken dat zij de jaarlijkse taakstelling huisvesten. Hetzelfde geldt in principe voor de huisvesting van de uitstroom uit tijdelijke opvangvoorzieningen.

o. In hoeverre kunnen verhuurders afwijken van de toewijzingsregels die in de verordening zijn opgenomen?

In principe kan niet van de toewijzingsregels worden afgeweken. Wel kunnen gemeenten in de verordening een artikel opnemen dat de mogelijkheid biedt op (voor een beperkt deel van het aanbod) af te wijken van de geldende regels, bijvoorbeeld in het kader van het uitvoeren van experimenten of het passend huisvesten (bemiddelen) van bijzondere doelgroepen.

p. Kan een gemeente de urgentiecriteria nader invullen in een besluit?

Nee, dat is niet (meer) toegestaan. De criteria dienen volledig in de Huisvestingsverordening te zijn opgenomen.

q. Kan een urgentieverklaring na 1 jaar van rechtswege vervallen?

Ja. De gemeenteraad kan een dergelijke bepaling in de Huisvestingsverordening opnemen.

r. Hoe weet ik of we 'binnen de 50% blijven'?

Het percentage voorrang voor woningzoekenden met regionale of lokale binding heeft betrekking op de woonruimte die met voorrang wordt aangeboden. In de verordening dient te worden opgenomen voor welke categorie woonruimte dit geldt, aan wie voorrang wordt gegeven en wat het bijbehorende percentage is. Uit de periodieke aanbod- en verhuurrapportages moet blijken in hoeverre aan deze bepalingen is voldaan.

s. Kan aan een urgentieverklaring een zoekprofiel worden gekoppeld?

Ja, urgentieverklaringen kunnen worden voorzien van een zoekprofiel, waarmee de urgent woningzoekende alleen bij de desbetreffende categorieën woonruimte voorrang krijgt op andere woningzoekenden.

t. Welke urgentiecategorieën tellen mee bij het voorrang geven aan woningzoekenden met binding aan de gemeente of regio?

Dit is niet relevant. Het voorrang geven aan woningzoekenden met binding heeft betrekking op de aangeboden woonruimte, niet op de woningzoekenden. Maximaal 50% van de aangewezen categorie woonruimte mag met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de regio (en daarbinnen de helft aan lokale woningzoekenden). Verblijfsgerechtigden en woningzoekenden die uitstromen uit blijf-van-mijn-lijfhuizen mogen de bindingseisen niet worden tegengeworpen.

u. Mag je bij echtscheidingsgevallen als urgentiecategorie de voorwaarde opnemen dat zij binding met de regio of gemeente moeten hebben?

Ja, dat kan. Bij de 'extra' urgentiecategorieën mag een gemeente als voorwaarde opnemen dat het huishouden binding met de gemeente of regio heeft.

v. Op welke manier kan ik lokale woonconsumentenorganisatie betrekken?

Gemeenten moeten hier zelf invulling aan geven. Dit zal afhangen van hoe huurders of woonconsumenten lokaal georganiseerd zijn. Te denken valt bijvoorbeeld aan het betrekken van huurdersorganisaties of ingeschreven woningzoekenden.

w. Mogen corporaties minimumeisen stellen aan het inkomen van woningzoekenden?

Als in een verordening regels zijn vastgelegd mogen verhuurders geen aanvullende (minimum of maximum) eisen stellen aan het inkomen. Is er geen verordening, dan hebben corporaties in principe wel die vrijheid. Maar ze zijn wel gehouden aan hun 'wettelijke opdracht', namelijk zoveel mogelijk huisvesten van de laagste inkomensgroepen in goedkope woonruimte.

x. Kunnen gemeenten een experimenteerartikel in de Huisvestingsverordening opnemen?

In de modelverordening is geen experimenteerartikel opgenomen. De Huisvestingswet 2014 sluit het opnemen van een experimenteerartikel echter niet uit. Gemeenten kunnen dus een experimenteerartikel opnemen dat, mits onderbouwd, de mogelijkheid biedt in het kader van experimenten af te wijken van de in de verordening vastgelegde regels. Zie ook antwoord op vraag o.

y. Wat gebeurt er als gemeenten het binnen een regio niet eens worden?

Het kan zijn dat gemeenten geen overeenstemming bereiken over de indeling in woningmarktregio, of over binnen een regio over de Huisvestingsverordening. Op dat moment kunnen zij de provincie vragen aan te geven wat de woningmarktregio is. Die aanwijzing van de provincie is bindend, in die zin dat gemeenten in de desbetreffende regio slechts een Huisvestingsverordening kunnen vaststellen als zij hierover met elkaar overeenstemming weten te bereiken. Let wel: zij hoeven niet gelijke verordeningen of een regionale verordening hanteren; zij moeten het slechts met elkaar eens te zijn over de inhoud van de verordeningen.

z. Kan een gemeente kamergewijze verhuur tegengaan met de Huisvestingswet 2014?

Ja, gemeenten kunnen vergunningen weigeren voor panden die worden omgezet voor kamerverhuur. Dit kan met het oog op het behoud van de voorraad, maar ook op basis

van overwegingen met betrekking tot leefbaarheid of overlast. Dit kan echter alleen als er sprake is van schaarse goedkope woonruimte; dat is immers waarde vergunningplicht betrekking op kan hebben.

aa. Binnen welke termijn moet een gemeente reageren op een vergunningaanvraag?

Voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning geeft de Huisvestingswet 2014 noch de modelverordening een termijn en zijn de algemene regels van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Uit artikel 4.13 Awb volgt dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag behoren te beslissen.

Bij het aanvragen van een vergunning voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad geeft de Huisvestingswet 2014 wel een beslistermijn: in artikel 25, eerste lid, van de wet is bepaald dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag moeten beslissen. Deze termijn kunnen zij eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Let op: in het derde lid van artikel 25 van de wet is het regime van de zogeheten positieve fictieve beschikking (lex silencio positivo) van toepassing verklaard. Dit betekent dat als burgemeester en wethouders niet binnen de achtwekentermijn (of na verlenging, binnen de verlengde termijn) op een aanvraag beslissen, de vergunning tot wijziging in de woonruimtevoorraad van rechtswege wordt gegeven.

Model-Huisvestingsverordening 2014

Leeswijzer modelbepalingen

- [...] of (bijvoorbeeld) [**omschrijving gebied**] = door gemeente in te vullen, zie bijvoorbeeld artikel 8.
- [iets **OF** iets] = door gemeente te kiezen, zie bijvoorbeeld artikel 4, eerste lid.
- [iets] = facultatief, zie bijvoorbeeld artikel 2, tweede lid.
- [(**iets**)] = een duiding ter illustratie of uitleg voor gemeente, zie bijvoorbeeld artikel 13, eerste lid.
- Combinaties zijn ook mogelijk, zie bijvoorbeeld artikel 2, eerste lid, onder a, voor een bepaling met een facultatief deel, delen waaruit gekozen dient te worden en (afhankelijk van die keuzen) waar iets ingevuld dient te worden.
- Ook wordt er gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden. Zie bijvoorbeeld artikel 7.

Nadere uitleg is opgenomen in de implementatiehandleiding, onderdeel van de bij deze modelverordening behorende ledenbrief.

De raad van de gemeente [**naam gemeente**];
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [**datum en nummer**];
gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder [*a en b*], 5[, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 24] en 35 van de Huisvestingswet 2014;
gezien het advies van [**naam commissie**];

besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening [**naam gemeente en eventueel jaartal**]

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
[- *inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;*]
- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
[- *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;*]
- wet: Huisvestingswet 2014;
- woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven;
[- *woningmarktregio: [**beschrijving gebied**].*]

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën goedkope woonruimte mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:

- 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:*

1. [...];
2. [...], en
3. [...], en

OF

[*b. die gelegen zijn in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente*], en

[*c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:*

1. [**omschrijving aard**];
2. [**omschrijving grootte**].]

[2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
- b. onzelfstandige woonruimten;
- c. bedrijfswoningen;
- d. [...].

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

- a. woningzoekenden met een inkomen lager dan **[inkomensgrens]**;
- b. meerderjarige woningzoekenden, en
- c. [...].

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. [Verhuurders **OF** Woningcorporaties **OF** Particuliere verhuurders] dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

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

2. Bij de aanvraag [om een huisvestingsvergunning] worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
 - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort, en
 - h. [...].
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen, en
 - e. [...].

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt [*in ieder geval*] bekendgemaakt door publicatie [op een [*kosteloos toegankelijke*] gemeenschappelijk digitaal platform **EN/OF** in een huis-aan-huisblad].
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
 - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

Variant 1

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:

- a. woonruimte met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag;
- 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**].

Variant 2

1. Woonruimte kan door de verhuurder aangemerkt worden als:
 - a. goedkope woonruimte;
 - b. eengezinswoning;
 - c. grote gezinswoning;
 - d. woonruimte met [**specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk)**], of
 - e. [**woonruimte met bepaalde aard, grootte of prijs**].
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:
 - a. goedkope woonruimte wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag;
 - b. eengezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste drie personen;
 - c. grote gezinswoning 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**].

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Variant 1

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 [**omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een tot de gemeente behorende kern)**].

Variant 2

Van de volgende in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte:

- a. [...];
- b. [...], en
- c. [...]

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)**].

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.

OF

1. Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is:

- 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:*

- 1. [...];
- 2. [...], en
- 3. [...]

OF

b. die gelegen zijn in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente], en

[*c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:*

1. *[omschrijving aard];*
2. *[omschrijving grootte].]*

2. Onverminderd artikel 12, derde lid, van de wet behoort tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid, de woningzoekende die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met:

- 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.

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:

- a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
- b. omvang van het huishouden van de verzoeker;
- c. aanduiding en motivering urgentiecategorie, en
- d. [...].

3. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.

[4. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vermeldt in ieder geval:

- a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;*
- b. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid, en*
- c. de urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld.]*

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:

- a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 9, eerste lid, is aan te merken;
- b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren, of
- c. [eenmaal **OF** tweemaal] een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.

2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vervalt als de indeling in een urgentiecategorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld.

4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

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

2°. als tweede komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld[, *waarbij voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8*], en

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.

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 3 (uitgebreide regeling, waarbij de rangorde volledig of grotendeels op basis van de verordening bepaald wordt)

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°. 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

2°. daarna komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld[, *waarbij voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8*];

c. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;

d. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8;

e. als vierde 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. 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.

OF

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.]

Artikel 13. Vruchteloze aanbidding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 12 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende [**termijn (bijvoorbeeld maximaal 13 weken)**] vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 8 voor die woonruimte in aanmerking komen.

2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste [eenmaal **OF** tweemaal] overeenkomstig artikel 6 hebben aangeboden.

3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.

4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

HOOFDSTUK 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

§ 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:

- 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:

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:*

- A. [...];
- B. [...], en
- C. [...], en

OF

2°. *die gelegen zijn in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente*], en

[3°. *die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:*

- A. [**omschrijving aard**];
- B. [**omschrijving grootte**].]

[2. *Het eerste lid is niet van toepassing op:*

- a. *onzelfstandige woonruimten;*
- b. [...].]

Artikel 15. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. de naam en het adres van de eigenaar;
- b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
- c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of bouwvergunning, en
- d. [...].

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

- a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en
- b. [...].

Artikel 17. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:

- 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. [...].

§ 3.2 Vergunning voor splitsing

Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

1. De volgende categorieën gebouwen bevattende woonruimte mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106,

eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte:

- a. gebouwen [*in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders*] [**nadere duiding**]
- [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:
 1. [...];
 2. [...], en
 3. [...], en

OF

- b. die gelegen zijn in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente], en
- [c. die [*ten minste één van*] de volgende kenmerken bezitten:

1. [**omschrijving aard**];
2. [**omschrijving grootte**].]

[2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. onzelfstandige woonruimten;
- b. [...].]

Artikel 19. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
 - c. [...].

Artikel 20. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

- a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en
- b. [...].

Artikel 21. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:

- 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;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
- 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. [...].

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

Artikel 22. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De boete voor overtreding van:

- a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
 - 1°. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na [**periode (bijvoorbeeld 24 maanden)**]: [**bedrag**];
 - 2°. voor herhaalde overtreding binnen [**periode (bijvoorbeeld 24 maanden)**]: [**bedrag**];
- b. de verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 en 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
 - 1°. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na [**periode (bijvoorbeeld 24 maanden)**]: [**bedrag**] [*voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en [**bedrag**] voor bedrijfsmatige exploitatie*];
 - 2°. voor herhaalde overtreding binnen [**periode (bijvoorbeeld 24 maanden)**]: [**bedrag**] [*voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en [**bedrag**] voor bedrijfsmatige exploitatie*].

[Artikel 23. Intrekking oude verordening en] overgangsrecht

1. De [citeertitel oude verordening] wordt ingetrokken.
2. [overgangsrecht voor oude inschrijfsysteem].]

Artikel 24. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op [datum] en vervalt op [datum].
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening [naam gemeente en eventueel jaartal].

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,
De griffier,

Toelichting

NB Deze toelichting is geschreven met de (mogelijke) keuzes die in de Model-Huisvestingsverordening 2014 gemaakt zijn in gedachte. Als een individuele gemeente op punten andere keuzes maakt, dan sluit deze toelichting mogelijk niet aan. Wel kan ze uiteraard als basis dienen voor een door de gemeente zelf op te stellen toelichting. Voor een goed beeld dient deze modelverordening in samenhang met de hierbij behorende ledenbrief gelezen te worden.

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het is niet meer mogelijk om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in een convenant). Zodoende wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeyenis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De huisvestingsvergunning

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – een rol spelen.

Inwerkingtreding wet, overgangsrecht, tijdelijk karakter verordening en overleg
De wet treedt op 1 januari 2015 in werking en bevat overgangsrecht voor bestaande huisvestingsverordeningen; deze vervallen op 1 juli 2015.

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van het gevoerde overleg met woningcorporaties, etc. deze toelichting zelf aanvullen.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Begripsbepalingen

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zijn een aantal belangrijke wettelijke definities hieronder weergegeven:

- a. *huishoudinkomen*: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
- b. *huisvestingsvergunning*: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid;
- e. *taakstelling*: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
- f. *toegelaten instelling*: instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- g. *vergunninghouder*: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
- h. *woningmarktregio*: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
- i. *woonruimte*: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Onder woonruimten vallen in beginsel ook woonschepen en woonwagens. Omdat deze in de regel in eigendom van de bewoners zijn, vallen ze niet veelal onder bereik van de huisvestingsvergunning. Ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens worden in de regel wel verhuurd, maar deze vallen niet onder de definitie van woonruimte.

Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt:

- *mantelzorg*: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. In het eerste lid is onder a aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en onder b voor welke gebiedsdelen van de gemeente de huisvestingsvergunning geldt. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet.

Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens en/of gelegen buiten het aangewezen gebied kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van de gekozen criteria deze toelichting zelf aanvullen.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is

bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. In artikel 23, tweede lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 23.

Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.

In artikel 18 van de wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.¹

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van de gekozen wijze van publicatie deze toelichting zelf aanvullen.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 2

¹ Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 51.

In het eerste lid zijn 'labels' aangemerkt die verhuurders bij het aanbieden van woonruimte op deze woonruimte kunnen plakken. Als zij hiervoor kiezen, dan geldt de bij de 'label' behorende voorrangsregel uit het tweede lid.

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van de gekozen variant en invulling deze toelichting zelf aanvullen.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van de gekozen invulling deze toelichting zelf aanvullen.

Artikel 9. Voorrang bij urgentie

De wet biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet bepaald worden dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte – welke niet dezelfde hoeven te zijn als zijn aangewezen in artikel 2 – bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In het tweede lid zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentie categorieën. Vergunninghouders, personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentie categorie worden uitgesloten. Dit geldt voor alle gemeenten, dat wil zeggen dat een woningzoekende die valt onder deze verplichte urgentie categorieën in elke gemeente met urgentie moet worden behandeld.²

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van de gekozen invulling deze toelichting zelf aanvullen

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentie categorie

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentie categorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentie categorie.

De motivering, bedoeld in het tweede lid, onder c, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.

Voor een advies als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen.

² Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 47.

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

Als een woningzoekende bijvoorbeeld langer dan zes maanden geen gebruik heeft gemaakt van de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie, zou deze beschikking kunnen worden ingetrokken op grond van het eerste lid, onder a.

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 1 of 3

Als er meer gegadigden zijn voor een aangeboden woonruimte gaat als hoofdlijn de voorrangsregel voor economische of maatschappelijke binding voor op andere voorrangsregels. Zie verder ook de toelichting onder artikel 8.

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 2 of 3

Op grond van artikel 16 van de wet kan economische of maatschappelijke binding niet worden tegengeworpen aan vergunninghouders en woningzoekenden komende uit een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die wegens problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

Artikel 13. Vruchteloze aanbieding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In het eerste lid is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden.

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

1. Onttrekking: '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 te onttrekken'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
2. Samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen'.
3. Omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten'.
4. Woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. De vergunningsplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet.

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet).

Het kan van belang zijn om woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 van de wet aangewezen categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 21 van de wet kan bijvoorbeeld gestuurd worden op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een 'tweede woning' kan worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking.³

Artikel 16 en 17; 20 en 21. Voorwaarden en voorschriften; Weigeringsgronden

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21 respectievelijk 22. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden

³ Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.⁴

Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.⁵

In artikel 26 van de wet zijn intrekingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen⁶

Artikel 22. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

[Artikel 23. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

In artikel 51, tweede lid, van de wet is geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 vervalt.

In het derde en vierde lid van artikel 51 is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de wet is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening.

In het tweede lid is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens oude inschrijfsystemen. Deze inschrijvingen worden volgens het tweede lid beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.]

⁴ Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

⁵ Kamerstukken I 2013/14, 32 271, C, blz. 7.

⁶ Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

Gemeentebestuur Hellendoorn - Lbr. 14/057 - Model-Huisvestingsverordening & Lbr. 14/058 - Inputfinanciering Handelsregister en Basisregistratie Kadaster

Van: VNG <VNG@VNG.NL>
Aan: VNG <VNG@VNG.NL>
Datum: 23-7-2014 13:57
Onderwerp: Lbr. 14/057 - Model-Huisvestingsverordening & Lbr. 14/058 - Inputfinanciering Handelsregister en Basisregistratie Kadaster
Bijlagen: image007.jpg; image008.jpg; image009.jpg



Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de volgende ledenbrieven.

Ledenbrief 14/057 - Model-Huisvestingsverordening 2014

Voor u ligt de Model-Huisvestingsverordening 2014. Hiermee wordt de gemeenteraad een handvat geboden bij het opstellen van een gemeentelijke verordening ter uitvoering van de Huisvestingswet 2014. De wet vervangt de bestaande wet uit 1993.

In deze ledenbrief gaan we in op de inhoud van zowel de Huisvestingswet 2014 als de Huisvestingsverordening en de afwegingen die gemeenten kunnen (en moeten) maken bij het al dan niet gebruikmaken van het instrumentarium.

Klik of kopieer de link om de gehele ledenbrief te lezen:

www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/huisvestingswet/brieven/model-huisvestingsverordening-2014

Klik of kopieer de links om de bijlagen te lezen.

1. Implementatiehandleiding:
http://www.vng.nl/files/vng/brieven/2014/attachments/20140723_bijlage1-brief-u201401378_0.pdf
2. Veel gestelde vragen:
http://www.vng.nl/files/vng/brieven/2014/attachments/20140723_bijlage2-brief-u201401378.pdf
3. Tekst modelverordening:
http://www.vng.nl/files/vng/brieven/2014/attachments/20140723_model-huisvestingsverordening-2014-eindversie.doc

Ledenbrief 14/058 - Inputfinanciering Handelsregister en Basisregistratie Kadaster

Gemeenten krijgen met ingang van 1-1-2014 geen facturen meer voor digitale verstrekkingen van gegevens uit het Handelsregister (HR), de Basisregistratie Kadaster (BRK) en het gebruik van Mijn Overheid. De facturen worden vervangen door een uitname uit het gemeentefonds.

Deze ledenbrief bevat de gegevensproducten HR en BRK die onder deze financieringsafpraak vallen. Ook worden een aantal vragen beantwoord die wij hierover van gemeenten hebben ontvangen. Tot slot informeert deze brief u over een aantal acties die u moet ondernemen om bij het vermoeden van ontvangen van onjuiste gegevens deze terug te kunnen melden via Digimelding.

Klik of kopieer de link om de gehele ledenbrief te lezen:

www.vng.nl/onderwerpenindex/gemeentefinancien/brieven/inputfinanciering-handelsregister-en-basisregistratie-kadaster

