Implementatiehandleiding wijziging Model Huisvestingsverordening (gewijzigd model, april 2024)

1. Inleiding

Op 1 januari 2024 is de wet 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014' in werking getreden.[1] Met deze wet zijn de regels in de Huisvestingswet 2014 aangaande de woonruimteverdeling, het woonruimtevoorraadbeheer en de sturing en het toezicht op het lokale huisvestingsbeleid aangevuld en aangepast. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten daarmee aanvullende instrumenten en nieuwe mogelijkheden om op de samenstelling en verdeling van woonruimte te sturen. Beoogd is daarmee te zorgen voor een verbetering van de werking, de uitvoerbaarheid en de toekomstbestendigheid van de wet.

Aan de hand van wetswijziging is ook de Model Huisvestingsverordening van de VNG aangepast. Deze implementatiehandleiding gaat nader op de wijzigingen in het model in. Eerst besteed paragraaf 2 van deze handleiding aandacht aan de voorbereiding die nodig is als gemeenten een huisvestingsverordening willen wijzigen of vaststellen. Ook op dit punt zijn de eisen in de wet namelijk aangescherpt. Daarnaast bevat deze handleiding een artikelsgewijze toelichting op de aangepaste bepalingen. Die toelichting is opgenomen in paragraaf 3. Daarbij staat deze handleiding ook stil bij de keuzes die gemeenten in verband met de wijzigingen in de Huisvestingswet kunnen maken.

Op voorhand wordt opgemerkt dat de Huisvestingswet 2014, en ook de wijzigingen die met de wetswijziging zijn doorgevoerd, gemeenten niet verplichten om een huisvestingsverordening vast te stellen. Met de laatste wijziging worden wel regels opgenomen in de wet die verplicht in een huisvestingsverordening moeten staan als een gemeente ervoor kiest deze vast te stellen, zoals de verplichting uit artikel 11c van de wet om de inschrijfduur niet te laten vervallen als een huurovereenkomst wordt aangegaan voor een zelfstandige woning in een gebouw waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend (opgenomen in artikel 4, zesde lid, van de Model Huisvestingsverordening).

Verder is van belang dat de Model Huisvestingsverordening in verschillende facultatieve bepalingen voorziet. Op het moment dat slechts een deel van deze bepalingen gekozen wordt, dan heeft dit uiteraard consequenties voor de aanhef, de artikelnummering en de in het model en de in de modeltoelichting opgenomen verwijzingen. Het is in dat geval dus belangrijk om de nummering en verwijzingen aan te passen aan de lokaal gemaakte keuzes.

2. Voorbereiden huisvestingsverordening

Met de Wijzigingswet Huisvestingswet 2014 zijn nieuwe procedurele stappen geïntroduceerd die doorlopen dienen te worden bij het vaststellen of wijzigen van de huisvestingsverordening. In deze toelichting worden alle stappen kort beschreven waarbij benadrukt zal worden welke elementen nieuw zijn toegevoegd.

[1] Wet van 13 december 2023 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014.

Als **nieuw** element is in artikel 6 van de wet ingevoegd dat de gemeenteraad bij het vaststellen of wijzigen van de huisvestingsverordening in de woonvisie[2] bepaalde aspecten moet onderbouwen. Afhankelijk van de vraag of de verordening wordt vastgesteld om schaarste te bestrijden of leefbaarheid te verbeteren moeten de volgende aspecten worden onderbouwd:

- Bij schaarste: de te nemen of genomen maatregelen om de schaarste aan woonruimte tegen te gaan binnen de gemeente en de inzet van de gemeente op het gebied van de regionale woningbouwopgave (voor zover de regels zijn opgenomen in verband met die schaarste). Wanneer de gemeente niet in staat is maatregelen te treffen dan moet dit ook gemotiveerd worden, waarbij ook gedacht kan worden aan maatregelen om in de woningmarktregio de schaarste te beperken.
- Bij leefbaarheid: hoe de inzet van de huisvestingsverordening bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving (voor zover de regels zijn opgenomen in verband met de leefbaarheid). Deze verplichting is van toepassing indien in de huisvestingsverordening regels zijn opgenomen over woonruimtevoorraadbeheer of toeristische verhuur van woonruimte.

De keuzes die de gemeente maakt en uitwerkt in de huisvestingsverordening dienen in algemene zin onderbouwd te worden aan de hand van de noodzaak, proportionaliteit en geschiktheid van de regels om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden of de leefbaarheid van de woonomgeving te behouden.

In de voorbereiding op het vaststellen of wijzigen van de huisvestingsverordening dient het college van burgemeester en wethouders de volgende stappen te nemen:

- overleg plegen met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere relevante organisaties (zoals particuliere verhuurders en projectontwikkelaars);
- de beoogde huisvestingsverordening afstemmen met de andere gemeenten in de woningmarktregio;
- een **nieuw** element is dat advies gevraagd moet worden aan de gedeputeerde staten van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Dit advies ziet op de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en voorrangsregeling bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen (artikel 14 van de wet). Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van dit advies.
- een ander **nieuw** element is dat wanneer in de huisvestingsverordening regels over toeristische verhuur worden opgenomen, dit aan de minister medegedeeld moet worden. Op deze wijze wordt een overzicht met lokale regelgeving bijgehouden zodat platforms aanbieders van toeristische verhuur goed kunnen informeren van hun plichten.

3. Artikelsgewijze toelichting

Enkel die bepalingen die bij de implementatie verdere toelichting behoeven, worden hieronder nader toegelicht. Zie de eerdere implementatiehandleiding uit 2014 voor de toelichting op een groot deel van de ongewijzigde bepalingen.

Artikel 1. Definities

In de Model Huisvestingsverordening zijn een aantal begripsomschrijvingen opgenomen die niet in de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) staan. Deze omschrijvingen zien op begrippen die

[2] Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid zoals bedoeld in artikel 42 van de Woningwet.

meermaals voorkomen in de Huisvestingsverordening en een nadere afbakening nodig hebben. In deze herziene Model Huisvestingsverordening zijn een aantal nieuwe begripsomschrijvingen opgenomen.

De nieuwe begripsomschrijvingen zijn deels facultatief. Het is aan de gemeenteraad om te bepalen of er aanleiding is die op te nemen in de Huisvestingsverordening. Twee begripsomschrijvingen zijn niet-facultatief en dienen in elk geval opgenomen te worden in artikel 1 van de verordening. Dit betreft de begrippen ‘tijdelijke omgevingsvergunning’ en de ‘urgentieverklaring’.

De andere nieuwe begripsomschrijvingen zijn, zoals gezegd, facultatief. De gemeenteraad kan er bijvoorbeeld voor kiezen om een omschrijving van ‘eengezinswoning’ op te nemen. Dit begrip wordt gebruikt in de artikelen 7 en a13e maar is niet nader omschreven. Hiervoor kan een omschrijving worden opgenomen, waaraan de gemeenteraad zelf invulling dient te geven. Hierbij kan gedacht worden aan ‘woning bestemd voor bewoning door één huishouden'. Eventueel kan daaraan toegevoegd worden dat daarbij hospitaverhuur inbegrepen wordt, zijnde de verhuur van een kamer aan maximaal één persoon waarbij de verhuurder met zijn huishouden zelf in de woonruimte blijft wonen en minimaal 50% van de woonruimte gebruikt.

De begrippen ‘particuliere verhuurder’ en ‘verkoper’ worden eveneens meermaals gebruikt zonder een begripsomschrijving. In artikel 1 van de Model Huisvestingsverordening zijn deze begripsomschrijving opgenomen, de gemeenteraad kan ervoor kiezen om deze in hun Huisvestingsverordening in te voegen.

In de herziene Model Huisvestingsverordening zijn een aantal begripsomschrijvingen opgenomen waarvan het opnemen in de huisvestingsverordening afhankelijk is van de keuzes die de gemeenteraad inhoudelijk maakt. Deze keuzes zien op de huisvestingsvergunningplicht en de voorrangsregels. De keuzes over het opnemen van deze begripsomschrijvingen wordt nader toegelicht bij de desbetreffende artikelen.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte (woonruimteverdeling)
De gemeenteraad kan op grond van artikel 7, eerste en tweede lid, van de wet woonruimte aanwijzen die vergunningplichtig is. Dit betekent dat die woonruimte niet zonder huisvestingsvergunning voor bewoning in gebruik mag worden genomen of gegeven. De mogelijkheid om een vergunning te verplichten bestond al voor huurwoningen. Met de wijziging van de wet kan de gemeenteraad ook een vergunningplicht instellen voor nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste (in 2024:) € 390.000.

Met deze wijziging heeft de gemeenteraad drie keuzes met betrekking tot de aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte:

1. Niet wijzigen; de vergunningplicht geldt alleen voor huurwoningen.
   Daarbij is het onderscheid tussen huurwoningen in eigendom van woningcorporaties en particuliere verhuurders in stand gebleven. De aanwijzing kan dus gelden voor:
   - huurwoningen in eigendom van woningcorporaties;
   - huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders; of
   - huurwoningen in eigendom van woningcorporaties én particuliere verhuurders.
2. Wijzigen; de vergunningplicht gaat alleen gelden voor nieuwbouw koopwoningen.

3. Uitbreiden; de vergunningplicht gaat gelden voor zowel huur- als nieuwbouw koopwoningen.
   Binnen de groep van huurwoningen kan dan ook een keuze gemaakt worden, zie onder 1.

Voor zover de aanwijzing ook ziet op nieuwbouw koopwoningen wordt aanbevolen om de begripsomschrijving ‘nieuwbouwwoning’ op te nemen in artikel 1 van de Huisvestingsverordening.

De aanwijzing van de vergunningplichtige woonruimte is beperkt tot woningen met een huur- of koopprijs tot aan de huur- of koopprijsgrens. De gemeenteraad kan deze grenzen opnemen als begripsomschrijving in artikel 1 of als grens in artikel 2. Wettelijk geldt er een vaste koopprijsgrens van maximaal (in 2024:) € 390.000. Er geldt geen wettelijke huurprijsgrens, Het is echter aannemelijk om in het kader van de huisvestingsvergunning de regels te beperken tot goedkope en middeldure woonruimten. Waarbij de gemeente de ruimte heeft om gemotiveerd een redelijke grens te bepalen.

Voor de koopprijsgrens kan de gemeenteraad aansluiten bij de € 390.000 of zelf een lager bedrag vaststellen. Bij de huurprijsgrens kan de gemeenteraad aansluiten bij de eerdere invulling van de huurprijsgrens, zoals dit voorheen was opgenomen in artikel 2, eerste lid, onder a van de (oud) Model Huisvestingsverordening. Een aantal mogelijke grenzen zijn bij de begripsomschrijving aangegeven, waarbij wordt aangesloten bij de grenzen uit de Wet op de huurtoeslag. Hierbij aansluiten heeft als voordeel dat deze prijzen periodiek aangepast worden. De grens in de verordening stijgt dan mee. Nadeel kan zijn dat ze niet goed aansluiten bij de lokale woningmarktsituatie. De lokale situatie kan zowel voor de huur- als de koopprijsgrens een reden zijn om voor een lagere grens te kiezen, die beter aansluit bij de regio. De gemiddelde koopprijs in de gemeente Amsterdam verschilt namelijk sterk met die van de gemeente Súdwest Fryslân. De keuze dient uiteraard gemotiveerd te worden.

Tenslotte is het facultatieve tweede lid gewijzigd. Dit lid geeft uitzonderingen voor bepaalde categorieën woonruimte waarvoor geen huisvestingvergunning verplicht is. De gemeenteraad kan delen van de gemeente aanwijzen waar geen vergunningplicht voor woonruimte geldt. Dit was aanvankelijk in het eerste lid opgenomen.

Paragrafen 2.2 en 2.4. Huisvestingsvergunning

Als de gemeenteraad besluit om de wijze van ingrijpen in de woonruimteverdeling te veranderen (artikel 7 van de wet), dan dienen ook een aantal andere bepalingen gewijzigd of opgenomen te worden in de Huisvestingsverordening. Als de aanwijzing vergunningplichtige woonruimte alleen ziet op huurwoningen, wordt voor variant 1 in artikel 3 gekozen. In dat geval hoeft alleen paragraaf 2.2 in de Huisvestingsverordening opgenomen te worden. Als de aanwijzing alleen ziet op koopwoningen, wordt voor variant 2 in artikel 3 gekozen en wordt alleen paragraaf 2.4 in de Huisvestingsverordening opgenomen. Indien de aanwijzing op zowel huur- als koopwoningen ziet, wordt variant 3 in artikel 3 gekozen en worden de paragrafen 2.2 en 2.4 beide in de huisvestingsverordening opgenomen.

De beide paragrafen bevatten overigens facultatieve bepalingen, waarbij een deel daarvan opgenomen moet worden omdat zonder deze bepalingen de huisvestingsvergunning geen effect heeft. Dit wordt bij de desbetreffende bepalingen nader toegelicht.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning
De gemeenteraad neemt, afhankelijk van de keuze voor het aanwijzen van een vergunningplicht voor alleen (bepaalde) huurwoningen, alleen nieuwbouw koopwoningen of voor zowel huur- als koopwoningen, variant 1,2 of 3 van artikel 3 op in de huisvestingsverordening.

Variant 1 ziet op een vergunningplicht waarbij alleen huurwoningen zijn aangewezen; variant 2 ziet op een vergunningplicht waarbij alleen nieuwbouw koopwoningen zijn aangewezen; en variant 3 ziet op een vergunningplicht waarbij zowel huur- als koopwoningen zijn aangewezen.

Voor huurwoningen voorzien de varianten 1 en 3 in de mogelijkheid om middels de criteria te specifiëren welke woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Dit zijn in ieder geval meerderjarige woningzoekenden. Daarnaast komen slechts woningzoekenden met een door de gemeenteraad te bepalen huishoudkomen (de inkomensgrens) in aanmerking voor een vergunning. Tenslotte kan de gemeenteraad andere criteria opnemen om de groep die in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning te beperken tot woningzoekenden die binnen de regio daadwerkelijk problemen hebben om via huur of koop aan een woning te komen.

Voor koopwoningen voorzien de varianten 2 en 3 in de mogelijkheid voor de gemeenteraad om te bepalen tot welke hoogte van het huishoudinkomen (de inkomensgrens) woningzoekenden in aanmerking komen voor een vergunning.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden
Met de wijzigingen in de Huisvestingswet 2014 is een nieuw artikel 11c opgenomen in de wet. Dit artikel reguleert dat de inschrijfduur in het inschrijfsysteem niet vervalt bij het aangaan van een huurovereenkomst bij een zelfstandige woning in een gebouw waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend. Deze bepaling moet in de Huisvestingsverordening als artikel 4, zesde lid worden opgenomen.

Artikel 6a. Toepassingsbereik
In verband met de mogelijkheid om koopwoningen ook vergunningplichtig te maken is Hoofdstuk 2 onderverdeeld in vier paragrafen. Dit artikel verduidelijkt de toepassing van paragraaf 2.2. op huurwoningen en vereist een verwijzing naar de aanwijzing huurwoningen zoals opgenomen in artikel 2 van de Huisvestingsverordening.

De voorrangsregelingen opgenomen in paragraaf 2.2. zijn deels facultatief. De gemeenteraad kan zelf bepalen welke vormen van voorrang hij opneemt. De gemeenteraad moet echter van ten minste één voorrangsregel gebruik maken. Er kan bijvoorbeeld voor gekozen worden om de huisvestingsverordening alleen te laten bestaan uit een urgentieregeling (samen met het huisvestingsvergunningsstelsel in de artikelen 2, 3 en 5).

De keuzes die binnen deze paragraaf door de gemeenteraad gemaakt worden, dienen gemotiveerd te worden op grond van de noodzaak voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Daarbij vormen de omstandigheden van de lokale woningmarkt het uitgangspunt.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen
De gemeenteraad kan op grond van artikel 14 van de wet voorrang verlenen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een

deel van de gemeente. Deze mogelijkheid bestond al, maar met de wijziging van de wet bestaat aanvullend de mogelijkheid om binnen deze groep woningzoekenden extra voorrang te geven aan personen die werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep. Dit is een facultatieve voorrangsbepaling.

De Model Huisvestingsverordening biedt twee varianten om invulling te geven aan deze bepaling. Variant 1 ziet op voorrang voor alle in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte (de gehele vergunningplichtige voorraad), terwijl variant 2 een specifiekere afbakening maakt van de aangewezen categorieën woonruimte waarvoor de voorrang geldt. Variant 2 kan worden gebruikt als de gemeenteraad slechts een klein deel van het aanbod met voorrang wil kunnen toewijzen.

Voor beide varianten geldt dat voor ten hoogste vijftig procent van alle in het artikel aangewezen categorieën woonruimte voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een bepaald gebied. Binnen deze beperking kan de gemeente nog wel bepaalde keuzes maken. In de eerste plaats kan het percentage van de woonruimte dat met voorrang wordt toegewezen lager zijn dan de maximale vijftig procent. Hiervoor kan bijvoorbeeld worden gekozen als de wens bestaat om meer voorrang te verlenen aan andere woningzoekenden of als er een beperkte verdringing van lokale woningzoekenden is. In de tweede plaats kan voorrang verleend worden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een specifiek gebied, waarbij de keuze bestaat om de woningmarktregio, de gemeente, een deel of delen van de gemeente aan te wijzen.

Het facultatieve tweede lid van variant 1 bevat de mogelijkheid om binnen deze groep woningzoekenden extra voorrang te verlenen aan personen werkzaam in een vitale beroepsgroep binnen de gemeente. Dat wil zeggen dat bijvoorbeeld binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een specifiek gebied, alle voor deze groep beschikbare woonruimte alleen wordt toegewezen aan personen werkzaam in een vitaal beroep. Dit kan echter ook vijftig procent zijn, waarbij dus voor 25% van de in totaal aangewezen woningen voorrang verleend wordt aan personen werkzaam in een vitaal beroep binnen de gemeente.

De gemeenteraad bepaalt wat als een vitaal beroep aangemerkt wordt. Hierbij kan gedacht worden aan personen werkzaam bij de politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg. Van het begrip vitale beroepsgroep kan een begripsomschrijving worden opgenomen in artikel 1. Deze begripsomschrijving kan bijvoorbeeld ingevuld worden door te verwijzen naar de CBS-indeling van beroepsgroepen of door te verwijzen naar de bijlage en daar de beroepsgroepen in op te nemen. De gemeenteraad is vrij om een andere invulling aan deze begripsomschrijving te geven, mits overtuigend onderbouwd.

Tenslotte kan met betrekking tot de woningzoekenden werkzaam in een vitale beroepsgroep een urenvereiste worden opgenomen, waarmee gespecifieerd wordt hoeveel uur per week een persoon in ieder geval werkzaam dient te zijn binnen de gemeente in dat beroep om voor voorrang in aanmerking te komen.

Variant 2 geeft de mogelijkheid om voorrang te verlenen met betrekking tot specifieke in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte. De mogelijkheid bestaat daarmee een onderscheid te maken tussen de verschillende categorieën woonruimte. Het percentage waarvoor voorrang verleend wordt mag daarbij niet meer zijn dan vijftig procent van het totaal van de in artikel 2 aangewezen woonruimte. Voor het overige gelden dezelfde overwegingen als bij variant 1.

Artikel 9. Voorrang bij urgentie
Op grond van de nieuwe artikelen a13a en a13b van deze Huisvestingsverordening is de terminologie omtrent “woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is” gewijzigd naar “houders van een urgentieverklaring”. De wijziging in artikel 9 is daardoor van redactionele aard.

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie
Dit artikel is vervallen en samen met het (oude) artikel 11 geconsolideerd opgenomen in artikel a13a.

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie
Dit artikel is vervallen en samen met het (oude) artikel 10 geconsolideerd opgenomen in artikel a13a.

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden
Op basis van de verschillende urgentiecategorieën moet in de verordening een rangorde bepaald worden. Artikel 12 geeft hier drie varianten voor, die vooral gewijzigd zijn vanwege de wijzigingen in de artikelen 7 tot en met 9.

Variant 1 ziet op een beperkte voorrangsregeling, waarbij geen urgentieregeling is opgenomen. Variant 2 ziet op een beperkte voorrangsregeling, waarbij voorrang wordt verleend op basis van de urgentieregeling. Bij beide varianten wordt het verder aan de verhuurder overgelaten om over de voorrang te beslissen. Variant 3 is een uitgebreide voorrangsregeling, waarbij de verordening de voorrang grotendeels bepaald.

Bij variant 1 is de voorrangsregeling afhankelijk van de vraag of van het facultatieve tweede lid in artikel 8 gebruik is gemaakt. Dat wil zeggen of er aanvullend voorrang wordt verleend aan woningzoekenden werkzaam in een vitaal beroep binnen de gemeente. Indien deze voorrang wordt verleend wordt in artikel 12, eerste lid, achter artikel 8 steeds ‘eerste lid’ en ‘tweede lid’ ingevoegd.

Bij variant 2 is de bepaling redactioneel aangepast van “woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie” naar “houders van een urgentieverklaring”. Verder is “beschikking tot indeling in een urgentiecategorie” gewijzigd in “urgentieverklaring”.

Bij variant 3 zijn de aanpassingen in variant 1 en 2 beide toegepast.

Tenslotte is in alle drie de varianten een nieuw derde lid toegevoegd. Dit lid regelt dat het college van burgemeester en wethouders een aanvraag voor een huisvestingsvergunning weigert indien de aanvrager niet in aanmerking komt voor een vergunning op basis van artikel 10, tweede lid, van de wet of de woonruimte niet conform de bepalingen in deze verordening is aangeboden.

Artikel a13a. Beschikking tot indeling in een urgentiecategorie
Het college van burgemeester en wethouders beslissen op basis van artikel 13 van de wet over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën. De gemeenteraad stelt de regels hieromtrent vast. Artikel a13a geeft invulling aan deze regels. Dit artikel is een geconsolideerde versie van de oude artikelen 10 en 11.

In het eerste lid is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om woningzoekenden in urgentiecategorieën in te delen opgenomen.

Het tweede lid regelt dat een aanvraag wordt ingediend door middel van een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen formulier waarop een aantal gegevens vermeld dienen te worden. In ieder geval gaat het om een aantal persoonsgegevens, namelijk naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en verblijfstitel van de verzoeker; de omvang van het huishouden van de verzoeker en de aanduiding en motivering van de urgentiecategorie. Voor de gemeenteraad bestaat de mogelijkheid om aanvullende gegevens te vereisen voor zover dat nodig is. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn wanneer aanvullende urgentiecategorieën worden opgenomen, waarvoor meer gegevens nodig zijn bij de beoordeling van de aanvraag.

Het derde lid regelt de weigeringsgronden. Een aanvraag mag in ieder geval geweigerd worden indien de woningzoekende niet voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen en wanneer de woningzoekende in staat wordt geacht om zelf in de behoefte aan woonruimte te voorzien. Aanvullend kan de gemeenteraad andere weigeringsgronden opnemen.

Het vierde lid regelt welke gegevens in ieder geval op een urgentieverklaring komen te staan. Facultatief kunnen ook gegevens opgenomen worden over de omvang van het huishouden van de woningzoekende; de categorie woonruimte waarvoor de voorrang geldt; de geldigheidsduur van de urgentieverklaring en de aan de urgentieverklaring verbonden verplichtingen.

Het vijfde lid regelt de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om de urgentieverklaring te wijzigen of in te trekken. Naast de twee gronden opgenomen in onderdeel a en b kan de gemeenteraad twee keuzes maken in de verordening. In de eerste plaats kan hij bepalen of weigering van een aanbod voor passende woonruimte al na één keer of pas bij de tweede keer leidt tot wijziging of intrekking van de urgentieverklaring. Ten tweede kan hij bepalen of niet naleving van de aan de urgentieverklaring verbonden verplichting resulteert in een wijzigings- of intrekkingsgrond voor het college van burgemeester en wethouders.

Het zesde lid regelt dat indien de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, hij een nieuwe urgentieverklaring krijgt.

Het zevende lid geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om zich bij de beoordeling van de aanvraag van de urgentieverklaring te laten adviseren door een door hem aan te wijzen instantie.

Artikel a13b. Urgentiecategorieën
De gemeenteraad moet op basis van artikel 12 van de wet de criteria vastleggen volgens welke woningzoekenden in de verschillende urgentiecategorieën ingedeeld worden. Deze criteria moeten vastgelegd worden voor vijf verschillende categorieën. Dit betreft in ieder geval een woningzoekende die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met een 1) medische, sociale of financiële indicatie; 2) echtscheiding of beëindiging samenwonen; 3) renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte; 4) mantelzorg; en 5) uitstroomvoorziening.

De categorieën mantelzorg en uitstroomvoorziening zijn wettelijk verplichte urgentie categorieën en moeten in ieder geval opgenomen worden in de huisvestingsverordening. De andere categorieën

zijn suggesties, waarbij de gemeente vrij is om ze over te nemen, aan te vullen of andere regels in plaats te stellen.

Het zesde lid is eveneens facultatief voor de gemeente. Dit lid geeft invulling aan de wettelijke verplichting van de gemeenteraad om te voorzien in huisvesting voor vergunninghouders, zoals dat is opgenomen in artikel 12, vierde lid, van de wet. Indien hier op andere wijze in wordt voorzien hoeft deze bepaling niet opgenomen te worden in de huisvestingsverordening.

De eerste categorie biedt een keuze om de categorie van toepassing te verklaren op basis van een medische, sociale of financiële indicatie of een combinatie daarvan. De andere categorieën bieden geen aanvullende keuze in de categorie. Voor alle categorieën geldt dat bepaald moet worden op basis van welke criteria woningzoekenden ingedeeld worden in de desbetreffende categorie.

Artikel a13c. Toepassingsbereik
Op grond van de mogelijkheid om koopwoningen ook vergunningplichtig te maken is Hoofdstuk 2 onderverdeeld in vier paragrafen. Dit artikel verduidelijkt de toepassing van paragraaf 2.4. op nieuwbouw koopwoningen en vereist een verwijzing naar de aanwijzing nieuwbouw koopwoningen zoals opgenomen in artikel 2 van de Huisvestingsverordening.

Artikel a13d. Melding van voor verkoop beschikbaar komende woningen
Deze bepaling is opgenomen onder voorbehoud van de inwerkingtreding van Artikel XLIII van de Verzamelwet BZK 20XX.[3]

Op basis van het gewijzigde artikel 20 van de wet kan de gemeenteraad ook regels stellen omtrent de wijze van bekendmaken van het aanbod aangewezen in artikel 2 van de verordening. Dit artikel regelt dat de verkoper bij het college van burgemeester en wethouders melding moet maken van het beschikbaar komen van nieuwbouw koopwoningen. Dit dient te gebeuren voordat deze daadwerkelijk in gebruik gegeven worden.

Deze melding kan plaats vinden via een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. Het is aan de gemeenteraad om deze mogelijkheid aan hen te bieden.

De gemeenteraad moet ook bepalen binnen welke termijn de verkoper melding moet maken voor de bekendmaking van het aanbod zoals dit is omschreven in artikel 6.

Artikel a13e. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs
De gemeenteraad kan op basis van artikel 11 van de wet voorrang verlenen aan woningzoekenden bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs. In artikel a13e is dit uitgewerkt voor nieuwbouw koopwoningen, waarbij de bepaling grotendeels hetzelfde is als artikel 7 die voor huurwoningen geldt.

Dit artikel voorziet alleen in de mogelijkheid om onderscheid te maken naar aard, grootte en prijs van de woonruimte en niet op basis van het inkomen van de woningzoekende. De voorrangsregels zijn van toepassing op alle vrijkomende nieuwbouw koopwoningen.

[3] Wetsvoorstel in verband met herstel van wetstechnische gebreken en leemten alsmede aanbrenging van andere wijzigingen van ondergeschikte aard in diverse wetsbepalingen hoofdzakelijk op het terrein van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

In onderdeel a kan de gemeenteraad bepalen tot welke koopprijs van woonruimte voorrang wordt verleend. De woningzoekende die daarvoor in aanmerking komt is degene met een huishoudinkomen tot de inkomensgrens – het bedrag wat al in artikel 3 van de verordening is vastgelegd.

In onderdeel d kan de gemeenteraad bepalen dat woonruimte met specifieke voorzieningen voorrang wordt gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie. Daarbij kan nader bepaald worden welke specifieke voorzieningen zo een woonruimte moet hebben, zoals rolstoeltoegankelijk, en welke desbetreffende indicatie daarbij hoort.

Onderdeel e is een open categorie waaraan de gemeenteraad desgewenst voorrang kan verlenen met betrekking tot een bepaalde aard, grootte of prijs van de woonruimte. Dit is in aanvulling op de onderdelen a tot en met d. Daarnaast kan ook bepaald worden aan welke categorie woningzoekenden deze voorrang verleend wordt.

Artikel a13f. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen
Artikel 14 van de wet geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding met de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. Aanvullend kan er ook voorrang verleend worden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente (of een deel van de gemeente) en werkzaam zijn in een vitaal beroep.

Deze voorrang kan ook verleend worden bij nieuwbouw koopwoningen. Artikel a13f heeft twee varianten om invulling te geven aan deze voorrang. Variant 1 ziet op voorrang voor alle in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte (de gehele vergunningplichtige voorraad), terwijl variant 2 in het tweede lid een specifiekere afbakening maakt van de aangewezen categorieën woonruimte waarvoor de voorrang geldt. Variant 2 kan worden gebruikt als de gemeenteraad slechts voor een klein deel het aanbod met voorrang wil kunnen toewijzen.

Zie de toelichting bij artikel 8 voor een toelichting op de keuzes die de gemeenteraad daarbij kan maken. Daarbij is wel van belang dat in dit artikel andere keuzes kunnen gemaakt worden dan voor artikel 8 het geval is als het aankomt op de gebiedsomschrijving en het aantal uren dat de woningzoekende werkzaam moet zijn in een vitaal beroep. Het is aan de gemeenteraad om ook op dit punt een onderbouwde keuze te maken.

Artikel a13g. Voorrang bij urgentie
Op grond van artikel 12 van de wet kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening voorrang verlenen aan houders van een urgentieverklaring. Artikel a13g geeft twee varianten om hier invulling aan te geven, op een vergelijkbare wijze als bij artikel 9.

Bij variant 1 wordt bepaald dat voorrang verleend wordt voor alle in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte. Bij variant 2 kan deze voorrang beperkt worden tot bepaalde categorieën woonruimte. Aan deze categorieën kan verder invulling worden gegeven, bijvoorbeeld door de voorrang te beperken tot woonruimte in een bepaald deel van de gemeente of koopwoningen tot een bepaalde prijsgrens.

Artikel a13h. Rangorde woningzoekenden

Op basis van de verschillende urgentiecategorieën moet in de verordening een rangorde bepaald worden. Artikel a13h geeft hier invulling aan voor nieuwbouw koopwoningen.

Het eerste lid bevat de rangorde van voorrang van woningzoekenden. Bij onderdeel b en c moet, voor zover voorrang is verleend aan woningzoekenden werkzaam in een vitaal beroep, invulling gegeven worden aan het aantal uur waarvoor deze woningzoekende werkzaam moet zijn in een vitaal beroep. Het is aan te bevelen om hierbij aan te sluiten bij het urenvereiste zoals dat is bepaald in artikel a13f.
Het tweede lid bevat aanvullende voorrangregels binnen de groep van het eerste lid. Daarvoor zijn drie varianten opgenomen.

De eerste variant regelt de voorrang op basis van de lengte van de inschrijfduur. Indien voor deze variant wordt gekozen, moet de begripsomschrijving van ‘inschrijfduur’ opgenomen worden in artikel 1. De tweede variant regelt de voorrang op basis van loting. De derde variant geeft beleidsruimte aan het college van burgemeester en wethouders om de onderlinge rangorde vast te stellen met het oog op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte.

Her derde lid regelt dat het college van burgemeester en wethouders een aanvraag voor een huisvestingsvergunning weigert indien de aanvrager niet in aanmerking komt voor een vergunning op basis van artikel 10, tweede lid, van de wet of de woonruimte niet conform de bepalingen in deze verordening is aangeboden.

Artikel 13c. Toepasselijkheid van hoofdstuk 2
Dit artikel is redactioneel aangepast in verband met de wijzigingen in de huisvestingsverordening. Afhankelijk van de vraag of bij artikel 3 voor variant 2 is gekozen moet er in artikel 13c ‘eerste lid’ achter 3 ingevoegd worden.

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte[; vrijstellingsmogelijkheid]
Artikel 14 is redactioneel aangepast. In de wet is opgenomen dat ook het omzetten of omgezet houden van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte vergunningplichtig is. Dit is eveneens toegevoegd aan de huisvestingsverordening. Het oude onderdeel d is gewijzigd naar onderdeel e, en in dit onderdeel is verduidelijkt dat het verbouwen tot twee of meer woonruimten slechts ziet op zelfstandige woonruimte. Hiermee wordt voorkomen dat bij het verkameren twee vergunningen vereist zijn.

Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften
Op grond van artikel 21, derde lid, van de wet kan de gemeenteraad bepalen dat een vergunning als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a of c, van die wet alleen wordt afgegeven voor een bepaalde termijn. Na afloop van die termijn vervalt de vergunning van rechtswege.

De gemeenteraad kan met artikel 16, tweede lid, bepalen of deze vergunning alleen wordt afgegeven voor een bepaalde termijn en wat die termijn dan is. Indien de gemeenteraad dit tweede lid opneemt dient voor de eerste alinea van artikel 16 een ‘1’ ingevoegd te worden. Ten aanzien van de termijn volgt uit de rechtspraak dat de terugverdientijd van noodzakelijke investeringen als factor moet worden meegenomen bij het bepalen van die termijn.[4]

[4] Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 21 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1588.

Artikel 17. Weigeringsgronden
Op grond van artikel 2, tweede lid, juncto artikel 21 van de wet kan de gemeenteraad na de wijziging ook regels stellen inzake woonruimtevoorraadbeheer op grond van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Voorheen was de grondslag altijd het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en kon alleen bij de uiteindelijke vergunningverlening rekening worden gehouden met de leefbaarheid. Nu is dat aangepast en kan de gemeenteraad leefbaarheid ook als zelfstandige grondslag hanteren.

In artikel 17 kan deze grondslag als weigeringsgrond worden opgenomen met betrekking tot een vergunning om een woonruimte te onttrekken, samen te voegen, om te zetten of te vormen. Dat betekent dat het college van burgemeester en wethouders een vergunning kan weigeren wanneer het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang.

Artikel 17a. Aanwijzing ontheffingsplichtige woonruimte
Artikel 17a is redactioneel aangepast. Zie artikel 14 voor de toelichting, waarbij artikel 17a ontheffingsplichtige woonruimte betreft.

Artikel 21. Weigeringsgronden
Op grond van artikel 2, tweede lid, juncto artikel 21 van de wet kan de gemeenteraad ook regels stellen inzake woonruimtevoorraadbeheer op grond van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Voorheen was de grondslag altijd het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en kon alleen bij de uiteindelijke vergunningverlening rekening worden gehouden met de leefbaarheid. Nu is dat aangepast en kan de gemeenteraad leefbaarheid ook als zelfstandige grondslag hanteren.

In artikel 21 kan deze grond als weigeringsgrond worden opgenomen met betrekking tot een splitsingsvergunning. Dat betekent dat het college van burgemeester en wethouders een vergunning kan weigeren wanneer het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving groter is dan het met de splitsing gediende belang.

Artikel 21f. Aanvraag vergunning, weigeringsgronden, voorwaarden en voorschriften
In artikel 23c, vijfde lid, van de wet is een bepaling over de samenloop met de onttrekkingsvergunning opgenomen. Een vergelijkbare bepaling is in de Huisvestingsverordening opgenomen waarbij het college van burgemeester en wethouders een vergunningaanvraag voor toeristische verhuur ook moet aanmerken als een aanvraag om een onttrekkingsvergunning. Dit vereiste geldt alleen voor zover het onttrekken van woonruimte aan de bestemming in de gemeente vergunningplichtig is. Indien dit in de gemeente niet vergunningplichtig is kan er geen samenloop plaats vinden en wordt het vijfde lid niet in de huisvestingsverordening opgenomen.

Hoofdstuk 3B. Opkoopbescherming
De artikelen in het hoofdstuk over de opkoopbescherming zijn gewijzigd. Voor zover in de huisvestingsverordening is of wordt gekozen om de vergunning opkoopbescherming te regelen, dan moeten de artikelen in dit hoofdstuk gewijzigd worden.

De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van dit hoofdstuk alleen gebruik indien hij dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Voor zover de

gemeenteraad besluit om regels over de opkoopbescherming in de huisvestingsverordening op te nemen dienen deze op voorstaande gronden gemotiveerd te worden.

In dit hoofdstuk is het begrip ‘verhuurvergunning opkoopbescherming’ gewijzigd naar ‘vergunning opkoopbescherming’. Deze wijziging vindt plaats om verwarring te voorkomen met de verhuurvergunning als bedoeld in de Wet goed verhuurderschap. Deze redactionele wijziging is facultatief, maar aanbevolen om de genoemde verwarring te voorkomen.

Artikel 21k. Definities
In artikel 21k is een nieuwe definitie opgenomen in verband met de wijziging in artikel 21n. Daarmee verwijst de Huisvestingsverordening naar de verleningsgronden uit artikel 41, derde lid, van de wet.

Artikel 21l. Vergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte
Artikel 21l, tweede lid, is redactioneel aangepast. In artikel 41 van de wet is verduidelijkt dat de opkoopbescherming bedoeld is voor bestaande bouw. Dat betekent dat geen opkoopbescherming gegeven kan worden aan woonruimte die nog nooit eerder bewoond is geweest. Voor zover in de gemeente een vergunning opkoopbescherming ook vereist was voor nog niet eerder bewoonde woonruimte kan deze verplichting niet langer meer gelden.

Daarentegen is met het gewijzigde artikel 41, tweede lid, van de wet de bescherming van een vergunning opkoopbescherming uitgebreid tot woningen die op het moment van eigendomsoverdracht minder dan zes maanden in gebruik waren gegeven. Dat betekent dat ook in deze situaties een vergunning vereist is voor het in gebruik nemen of geven van die woning.

Artikel 21n. Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming moet worden verleend
Artikel 21n, tweede lid, is redactioneel aangepast. Deze wijziging ziet deels op de uitbreiding van de vergunningplicht opkoopbescherming naar het in gebruik geven of nemen van een sociale koopwoning.

De toepassing van het tweede lid is voorts uitgebreid tot de verleningsgrond opgenomen in artikel 41, derde lid, onder c, van de wet. Dit betreft de woonruimte die onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Voor deze woonruimte geldt dat de vergunning verleend moet worden maar dat bij die vergunningverlening wel de persoon genoemd moet worden aan wie de beschermde woonruimte in gebruik wordt gegeven of wordt verhuurd. Wanneer deze persoon niet meer in die woonruimte verblijft, vervalt de vergunning van rechtswege.

Artikel 21o. Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming kan worden verleend
Artikel 21o, tweede lid, is redactioneel aangepast. Het tweede lid ziet op de bijzondere gevallen waarin het belang van de verhuurder of huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (en artikel 43, eerste lid, van de wet niet van toepassing is). Deze bijzonder gevallen zagen dus op het verhuren van beschermde woonruimte, met de aanpassing van de wet is deze belangenafweging uitgebreid met het belang dat gediend wordt met het in gebruik geven van de beschermde woonruimte. Het college van burgemeester en wethouders kan dit belang dus ook meenemen in de afweging om een vergunning opkoopbescherming te verlenen.

Artikel 22. Bestuurlijke boete

Artikel 22 is aangepast in verband met de indexering van de boetebedragen. Daarbij wordt opgemerkt dat deze boetebedragen pas gelden voor feiten die na 31 december 2023 zijn begaan. Voor feiten van vóór die datum gelden de oude maximale boetebedragen.

Tevens bestaat voor de gemeenteraad de mogelijkheid om de weigering van een digitaal platform om gevolg te geven aan een aanwijzing strafbaar te stellen. Het gaat daarbij om de aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders om een advertentie voor toeristische verhuur, waarvoor een verhuurverbod geldt, te verwijderen. Indien dit niet-handelen strafbaar wordt gesteld moet in het tweede lid bij de onderdelen d en f ‘of de aanwijzing bedoeld in artikel 33a, onderdeel b’ ingevoegd worden.