

Model Urgentieverordening Huisvestingswet 2014

Laatst gewijzigd: ...-05-2017

Leeswijzer modelbepalingen

- [...] of (bijvoorbeeld) [**inkomensgrens**] = door gemeente in te vullen, zie bijvoorbeeld artikel 2, eerste lid.
- [iets **OF** iets] = door gemeente te kiezen, zie bijvoorbeeld artikel 4, onderdeel a.
- [*iets*] = facultatief, zie bijvoorbeeld artikel 2, tweede lid, aanhef.
- Combinaties zijn ook mogelijk, zie bijvoorbeeld artikel 6, tweede lid.

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, 7 en 9 tot en met 12, van de Huisvestingswet 2014;
gezien het advies van de [**naam commissie**];
besluit vast te stellen de Urgentieverordening Huisvestingswet 2014 [**naam gemeente en eventueel jaartal**]:

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- wet: Huisvestingswet 2014;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente.

Artikel 2. Indeling in een urgentiecategorie

1. Woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**], die voldoen aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, en die dringend woonruimte nodig hebben, kunnen bij burgemeester en wethouders een verzoek indienen om indeling in een urgentiecategorie met verstrekking van de volgende gegevens:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. aantal personen waaruit het huishouden van de verzoeker bestaat, en
 - c. aanduiding van de urgentiecategorie en de motivering hiervan.
2. Voor indeling in een urgentiecategorie komen slechts in aanmerking [*meerderjarige*]:
 - a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijk opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
 - b. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen;
 - c. vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet, en
 - d. [...].
3. Bij de beoordeling van het verzoek om indeling in een urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.

4. De beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vermeldt in ieder geval:
- a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
 - b. datum waarop het verzoek om indeling in een urgentiecategorie, door burgemeester en wethouders is ontvangen, en
 - c. urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld.

Artikel 3. Intrekken of wijzigen urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken indien de woningzoekende:
- a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 2 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. 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. Hij ontvangt dan een nieuwe beschikking, onder intrekking van de oude beschikking.

Artikel 4. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:

- a. woonruimten *[in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders]* waarvan de huurprijs lager is dan *[de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag **OF** [huurprijs]]*;
- [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:*
 - 1. *[...]*;
 - 2. *[...]*, en
 - 3. *[...]*, en
- c. die *[ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:*
 - 1. *[omschrijving aard]*;
 - 2. *[omschrijving grootte].]*

Artikel 5. Verlening huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen een huisvestingsvergunning aan woningzoekenden met een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
- a. aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. naam van de persoon aan wie de vergunning is verleend;
 - c. aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt, en
 - d. uiterste datum van ingebruikneming woning.

Artikel 6. Rangorde woningzoekenden

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 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

- b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen, en
- c. als op grond van de onderdelen a of 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.

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.]

3. Als voor een bepaalde woonruimte geen woningzoekende met voorrang in aanmerking komt, kan de huisvestingsvergunning worden verleend aan een woningzoekende die niet beschikt over een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie.

Artikel 7. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8 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 artikel 8, tweede lid, 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 8. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op [datum] en vervalt op [datum].

2. Deze verordening wordt aangehaald als: Urgentieverordening Huisvestingswet 2014 [naam gemeente en eventueel jaartal].

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,

De griffier,

Toelichting

NB. Deze toelichting is geschreven op basis van de (mogelijke) keuzes die in de Model Urgentieverordening Huisvestingswet 2014 gemaakt zijn. 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 goedkope woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

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. De wet biedt daarnaast de mogelijkheid een urgentieverordening 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. Deze verordening beperkt zich tot een urgentieregeling aangezien in deze gemeente geen sprake is van algemene schaarste aan goedkope woonruimte.

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

De huisvestingsvergunning

Het is op grond van artikel 8 van de wet verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen op grond van artikel 19 van de wet mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties.

In de eerste plaats komen woningzoekenden met een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Het kan echter zijn dat voor een bepaalde woonruimte geen woningzoekenden met een urgentiebeschikking in aanmerking komen. Dan wordt de woonruimte toegewezen aan andere (niet-urgente) woningzoekenden die in aanmerking komen voor deze woonruimte. Zie artikel 6, derde lid, en de toelichting daarop.

Urgentieverordening

Door middel van een urgentieverordening wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. De urgentieverordening bestaat uit vier onderdelen: urgentiecriteria/categorieën (artikel 2, tweede lid), aanwijzing vergunningplichtige woonruimte (artikel 4), procedurevoorschriften (artikelen 2, eerste, derde en vierde lid, 3, 5 en 6) en de bestuurlijke boete op het verbod om een aangewezen woonruimte in gebruik te geven of te nemen zonder vergunning (artikel 7).

Urgentiecategorieën

In de urgentieverordening dient te worden vastgelegd in welke gevallen sprake is van een 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 urgentieverordening wordt vastgesteld, behoren op grond van artikel 12, derde lid, van de wet twee 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, en
2. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Vergunninghouders zijn als verplichte urgentiecategorie geschrapt bij wet van 14 december 2016 tot 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders'. Bij deze wet is artikel 12, derde lid, van de wet zodanig gewijzigd dat vergunninghouders niet meer behoren tot de wettelijk verplichte voorrangscategorie. De wet voegt echter ook een vierde lid aan artikel 12 van de wet toe met als verplichting voor gemeenten om in de huisvestingsverordening vast te leggen op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien. Deze gemeente heeft ervoor gekozen om vergunninghouders als urgentiecategorie overeind te houden gelet op de taakstelling. Zie verder de toelichting onder artikel 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. Voor het aanwijzen van categorieën woonruimte is aangesloten bij de huurtoeslaggrens. Op die manier kunnen alle verhuurders worden verplicht om in de goedkope huurwoonruimtevoorraad voorrang te verlenen aan de huisvesting van urgente groepen woningzoekenden.

Procedure

In de verordening is vastgelegd 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 (zie artikelen 2, 3, 5 en 6 en de toelichting daarop).

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 in 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 hierbij de wettelijke definitie van *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.

Artikel 2. Indeling in een urgentiecategorie

In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet worden bepaald dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In artikel 13 van de wet is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in urgentiecategorieën. 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 urgentiecategorie.

In het eerste lid wordt artikel 10, tweede lid, van de wet als vereiste gesteld voor de indeling in een urgentiecategorie. In artikel 10, tweede lid, 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. In de verordening is deze eis als het ware naar voren gehaald en al bij de urgentiebeoordeling opgenomen, teneinde te voorkomen dat een woningzoekende wel een urgentiebeschikking zou kunnen krijgen maar niet de vereiste huisvestingsvergunning.

De motivering, bedoeld in het eerste lid, onderdeel 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.

In het tweede lid zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. 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 urgentiecategorie worden uitgesloten. Met de toevoeging van vergunninghouders als urgentiecategorie in dit artikel wordt aan de wettelijke verplichting van artikel 12, vierde lid, van de wet voldaan. Zie verder de algemene toelichting onder *Urgentiecategorieën*.

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.

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht wordt de indeling in een urgentiecategorie bij beschikking vastgelegd (zie het vierde lid). Tegen een beschikking staat bezwaar en beroep open.

Artikel 3. Intrekken of wijzigen urgentiecategorie

De grondslag voor intrekken of wijzigen van een indeling in een urgentiecategorie is gelegen in artikel 12, tweede lid, van de wet. Hierbij is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om woningzoekenden in een urgentiecategorie in te delen. Deze bevoegdheid impliceert de bevoegdheid tot intrekken of wijzigen van de indeling in een urgentiecategorie.

Artikel 4. 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. Onder a is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is *[en onder b voor welke gebiedsdelen van de gemeente de huisvestingsvergunning geldt]*.

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 5. Verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 12 van de wet waarin dwingend is bepaald dat bij een urgentieverordening een huisvestingsvergunningstelsel nodig is. Zie de tekst van artikel 12 (geparafraseerd): In de verordening kan de raad bepalen dat voor een of meer aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan urgent woningzoekenden.

Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om huisvestingsvergunningen te verlenen ook mandateren.

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 ook het tweede lid, onderdeel d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens 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. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling staan voorrangregels voor toewijzing van woonruimte in de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte. Het derde lid is opgenomen voor het geval dat voor een bepaalde woonruimte geen woningzoekenden met een urgentiebeschikking in aanmerking komen. In dat geval wordt de woonruimte toegewezen aan een daarvoor in aanmerking komende niet-urgente woningzoekende en verkrijgt deze daarvoor ook een huisvestingsvergunning.

Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om huisvestingsvergunningen te verlenen ook mandateren.

Artikel 7. 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 artikel 8 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. De bestuurlijke boete mag niet hoger worden vastgesteld dan de in de wet voorgeschreven bedragen. 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 8. Inwerkingtreding en citeertitel

De wet van 14 december 2016 tot 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders' treedt in werking op 1 juli 2017.