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

Datum
23 mei 2017
Ons kenmerk
ECFD/U201700413
Lbr. 17/030
Telefoon
(070) 373 8628
Bijlage(n)
5

Onderwerp
Wijziging model huisvestingsverordening en nieuw model urgentieverordening

Samenvatting

Bij wet van 14 december 2016 tot 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders' (Stb. 2016, 534) is geregeld dat asielzoekers met een tijdelijke verblijfsvergunning als voorrangscategorie uit de Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) worden geschrapt.
Om te kunnen voldoen aan de taakstelling om vergunninghouders te huisvesten is de model huisvestingsverordening aangepast. Tevens is in deze ledenbrief een model urgentieverordening toegevoegd voor die gemeenten waar er geen sprake is van schaarste op de woningmarkt. Ook die gemeenten kunnen in een verordening bepalen dat bepaalde categorieën woningzoekenden met voorrang worden gehuisvest.

In beide modelverordeningen is er in voorzien dat bij 'aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte' standplaatsen voor woonwagens worden uitgezonderd.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Nassaulaan 12 Den Haag | Postbus 30435 | 2500 GK Den Haag
070 - 373 83 93 | info@vng.nl

Aan de leden

Datum
23 mei 2017
Ons kenmerk
ECFD/U201700413
Lbr. 17/030
Telefoon
(070) 373 8628
Bijlage(n)
5

Onderwerp
Wijziging model huisvestingsverordening en nieuw model urgentieverordening

Geacht college en gemeenteraad,

Bij wet van 14 december 2016 tot 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders' (Stb. 2016, 534) is geregeld dat asielzoekers met een tijdelijke verblijfsvergunning als voorrangscategorie uit de Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) worden geschrapt.
De gemeenteraad kan in een huisvestingsverordening bepalen dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die dringend woonruimte behoeven. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening de criteria vast volgens welke woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. In artikel 12, derde lid, van de wet is daarbij als randvoorwaarde gesteld dat wanneer een gemeente overgaat tot het instellen van een huisvestingsverordening met een urgentieregeling, mantelzorgers en -ontvangers, personen die in een blijf-van-mijn-lijfhuis verblijven, en vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken, in ieder geval als urgent woningzoekenden moeten worden aangewezen. Met genoemde wetswijziging wordt de laatste groep, de vergunninghouders, uit dit artikel 12 verwijderd. Deze wijziging treedt in werking op 1 juli 2017 (Stb. 2017, 33).

De wetswijziging laat onverlet dat gemeenten een taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders behouden, zoals vastgelegd in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014.
De gemeenteraad houdt de bevoegdheid om, als zij dat nodig acht, vergunninghouders als urgente groep woningzoekenden aan te wijzen. Er is in de wetswijziging aan artikel 12 een vierde lid toegevoegd, waarmee wordt geborgd dat gemeenten vastleggen hoe zij aan de taakstelling invulling geven, indien zij gebruik maken van de mogelijkheid om voorrangscategorieën aan te wijzen.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Nassaulaan 12 Den Haag | Postbus 30435 | 2500 GK Den Haag
070 - 373 83 93 | info@vng.nl

Met de wetswijziging zijn er feitelijk vier mogelijkheden om te regelen dat aan de taakstelling huisvesting vergunninghouders kan worden voldaan:

1. De gemeenteraad legt in de huisvestingsverordening vast hoe de gemeente invulling geeft aan haar taakstelling. In artikel 9 van de Model Huisvestingsverordening 2014 worden vergunninghouders door de gemeenteraad als aparte urgentiecategorie toegevoegd. Daarmee wordt feitelijk de wetswijziging waarin vergunninghouders als aparte urgentiecategorie wordt geschrapt, bij verordening weer gerepareerd. Gemeenten die geen voorrang willen verlenen aan de huisvesting van vergunninghouders hoeven de verordening niet te wijzigen indien de tekst van artikel 9, tweede lid, van de Model Huisvestingsverordening 2014 is overgenomen. Hierin staat een dynamische verwijzing naar artikel 12, derde lid, van de wet en daarmee verandert de verordening per 1 juli 2017 automatisch.
2. De gemeenteraad kan een separate urgentieverordening vaststellen. Hierbij gaat de nieuwe Model Urgentieverordening Huisvestingswet 2014 (hierna: Model Urgentieverordening). Artikel 2 van de wet voorziet erin dat een gemeenteraad – ook als er geen schaarste is op de woningmarkt – toch een urgentieverordening kan vaststellen. De reden hiervoor is dat ook in gemeenten waar niet direct sprake is van schaarste, er toch behoefte kan zijn om urgent woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten.
3. De wetswijziging bepaalt dat de gemeente in de huisvestingsverordening moet regelen hoe in de taakstelling wordt voorzien, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien. Deze verplichting geldt dus als de gemeente een verordening heeft vastgesteld. In die ‘andere wijze’ kan de gemeente voorzien door bijvoorbeeld het uitwerken van de taakstelling in de woonvisie op te nemen. Via de woonvisie komt de aanpak van de huisvesting van vergunninghouders aan de orde bij het maken van prestatieafspraken tussen burgemeester en wethouders, de woningcorporatie en huurdersorganisaties.
4. De gemeente kan ervoor kiezen om geen huisvestingsverordening vast te stellen. De manier waarop aan de taakstelling wordt voldaan kan dan aan de orde komen door het uitwerken van de taakstelling in de woonvisie op te nemen. Via de woonvisie komt de aanpak van de huisvesting van vergunninghouders aan de orde bij het maken van prestatieafspraken tussen burgemeester en wethouders, de woningcorporatie en huurdersorganisaties.

Samenvattend, de huisvesting van vergunninghouders kan door de gemeenteraad geregeld worden in de huisvestingsverordening of urgentieverordening òf door burgemeester en wethouders door middel van het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie en huurdersorganisaties (al dan niet met een verordening als basis). De gemeente zal dus een afweging moeten maken welke route het meest voor de hand ligt. Als de gemeente reeds beschikt over een huisvestingsverordening ligt het voor de hand om deze verordening aan te passen – of in stand te laten zoals hierboven onder 1. aangegeven - zodat in huisvesting van vergunninghouders is voorzien. Gemeenten die niet beschikken over een huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders afspraken laten maken met de woningcorporatie en huurdersorganisaties. Het kan voor die gemeenten nuttig zijn om de hoofdlijnen van het verlenen van de urgentie neer te leggen in een urgentieverordening. Daarmee heeft de gemeente een wettelijk kader richting woningcorporatie om nadere prestatieafspraken te maken over de huisvesting van vergunninghouders.

De Model Urgentieverordening

De wet biedt de mogelijkheid een urgentieverordening op te stellen ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. In artikel 12 van de wet is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer aangewezen categorieën

woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan urgent woningzoekenden.
Gelet op deze (onderstreepte) wettekst is in de Model Urgentieverordening een huisvestingsvergunningstelsel opgenomen. De algemene lijn van de Model Urgentieverordening is dus gelijk aan die van de Model Huisvestingsverordening 2014, dat woonruimte alleen voor bewoning in gebruik mag worden genomen als hiervoor een huisvestingsvergunning is verleend. Ter vermindering van regeldruk en om de Model Urgentieverordening niet nodeloos gecompliceerd te maken hebben wij gekozen voor de volgende oplossing.
De Model Urgentieverordening is zo gemodelleerd dat voor de urgent woningzoekenden burgemeester en wethouders corporaties en andere verhuurders van woonruimte mandaat kunnen verlenen voor de verlening van huisvestingsvergunningen. Dit komt er in de praktijk dan op neer dat de verhuurder tegelijk met het huurcontract de benodigde huisvestingsvergunning kan verstrekken. Voor het geval dat voor een bepaalde woonruimte geen woningzoekende met een urgentiebeschikking in aanmerking komt, wordt de woonruimte toegewezen aan een daarvoor in aanmerking komende niet-urgent woningzoekende. Ook deze woningzoekende krijgt dan tegelijk met het huurcontract de benodigde huisvestingsvergunning.

Implementatiehandleiding Model Urgentieverordening Huisvestingswet 2014

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’ of 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 wet enkel gebruikt moet worden voor zover dat geschikt en proportioneel is om urgent woningzoekenden aan woonruimte te helpen. Bovendien staat het gemeenten vrij om een andere invulling te geven dan waarvoor in de modelverordening is gekozen.
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 wet 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
In de implementatiehandleiding wordt ingegaan op de keuzes die gemeenten kunnen maken en bijbehorende afwegingen. Ook wordt de intentie van de wetgever kort toegelicht.

Artikel 2. Indeling in een urgentiecategorie
In plaats van het opnemen van een maximale hoogte van het huishoudinkomen in het eerste lid, kan bijvoorbeeld ook worden aangesloten bij de (jaarlijks bij ministeriële regeling geïndexeerde) inkomensgrens van artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, maar ook een andere (of geen) grens is denkbaar.

De gemeenteraad kan desgewenst in het tweede lid aanvullende urgentiecategorieën benoemen. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om woningzoekenden in urgentiecategorieën in te delen mandateren. Zie ook de artikelsgewijze toelichting onder artikel 2. De gemeenteraad kan desgewenst ook bepalen dat voor bepaalde categorieën urgenten het indienen van een verzoek om indeling in een urgentiecategorie niet nodig is. De status van vergunninghouder geeft bijvoorbeeld al de urgentie tot het verkrijgen van een woning aan. Burgemeester en wethouders kunnen dan ambtshalve een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie afgeven. Ook deze ambtshalve bevoegdheid kan uiteraard worden gemandateerd.

Het criterium van meerderjarigheid is een suggestie; het is een logische eis die volgt uit het maatschappelijk verkeer.

Artikel 4. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
Dit artikel is verplicht bij het in het leven roepen van een huisvestingsvergunningstelsel (zie artikelen 7 en 12 van de wet).

Onder a kan ervoor gekozen worden om de aanwijzing te richten op woonruimte in eigendom van woningcorporaties, van particuliere verhuurders of beide (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. 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. Onder b is een invulling gegeven aan het gebiedscriterium. Dit vereist een omschrijving van de wijken, straten of andere gebiedsdelen van de gemeente waarin de gemeenteraad urgente woningzoekende voorrang wil geven bij de verdeling van de goedkope woonruimte. Uiteraard kan ook het gehele gebied van de gemeente worden aangewezen en dan hoeft onderdeel b niet te worden overgenomen.

Artikel 6. Rangorde woningzoekenden
In de wet is geen verplichting opgenomen om rangordecriteria in de verordening op te nemen. Gemeenten kunnen dit aan verhuurders overlaten. Daarbij dient vooral te worden gelet op de transparantie richting burgers en woningzoekenden.

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 huisvestingvergunning.

Ter vermindering van regeldruk voor woningzoekenden verlenen burgemeester en wethouders in de regel mandaat aan corporaties of andere verhuurders van woonruimte voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De verhuurder kan dan tegelijk met het huurcontract de benodigde huisvestingsvergunning verstrekken.

Artikel 7. 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.

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

Artikel 8. Inwerkingtreding en citeertitel
Op grond van artikel 4, eerste lid, van de wet 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.

Standplaatsen voor woonwagens
Per 1 juli 2017 vallen standplaatsen voor woonwagens onder het begrip woonruimte, zie artikel II, onder A, van de Veegwet wonen (Wet van 25 januari 2017 tot ‘Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen’ (Stb. 2017, 25)).

In de aanhef van artikel 4 van de Model Urgentieverordening is gelet op deze wetswijziging opgenomen dat standplaatsen voor woonwagens niet onder de urgentieverordening vallen.
In artikel 2, eerste lid, van de Model Huisvestingsverordening 2014 zijn bij ‘aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte’ standplaatsen voor woonwagens uitgezonderd.
Gemeenten die de verdeling van standplaatsen willen reguleren, kunnen dat in een separate (standplaats)verordening doen. Ook deze verordening valt onder de wet aangezien ook bij de verdeling van standplaatsen sprake is van inmenging in de woonruimteverdeling.

Deze ledenbrief bevat vijf bijlagen:
Bijlage 1 - Was-wordt-tabel met artikelsgewijze toelichting: Deze kan desgewenst gebruikt worden voor de raadsvoordracht voor de wijziging van de verordening. Per gemeente kan de ‘bestaande tekst’ verschillen, aan de hand van de eerder gemaakte keuzes ten aanzien van bijvoorbeeld de facultatieve onderdelen.
Bijlage 2 - Model Raadsbesluit wijziging Huisvestingsverordening 2014: Opgemaakt in Word 2.0-format (GVOP/DROP) voor publicatie, zonder toelichting.

Bijlage 3 - Geconsolideerde tekst van de Model Huisvestingsverordening 2014 met wijzigingen bijgehouden.
Bijlage 4 - Model Urgentieverordening Huisvestingswet 2014
Bijlage 5 - Model Raadsbesluit Urgentieverordening Huisvestingswet 2014: Opgemaakt in Word 2.0-format (GVOP/DROP) voor publicatie, zonder toelichting.

Voor vragen over deze ledenbrief kunt u terecht bij het Informatiecentrum van de VNG (070-373 8393 of e-mail: info@vng.nl).

Hoogachtend,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten



J. Kriens
Algemeen Directeur