



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Leeswijzer

Huisvestingswet 2014

Leeswijzer

Huisvestingswet 2014

Inwerkingtreding per 1 januari 2015
Eerste update, januari 2015
Den Haag, 26 januari 2015

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat generaal Wonen en Bouwen – directie Woningmarkt en
Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving

Inhoud

Inleiding	7
Bronnen	8
Overzicht parlementaire behandeling Huisvestingswet 2014	9
Huisvestingswet 2014	10
<i>Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen</i>	11
§ 1. Begripsbepalingen	11
§ 2. Toepassing bevoegdheden	11
§ 3. De huisvestingsverordening	12
<i>Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning</i>	12
§ 1. Aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte	12
§ 2. Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning	13
§ 3. Verlening en intrekking van de huisvestingsvergunning	14
<i>Hoofdstuk 3. Aanbieding van woonruimte</i>	15
<i>Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad</i>	16
§ 1. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte	16
§ 2. Criteria voor verlening van de vergunning	16
§ 3. Verlening van de vergunning	16
§ 4. Inschrijving splitsingsakte	17
<i>Hoofdstuk 5. Bovengemeentelijke voorschriften</i>	17
§ 1. Huisvesting van vergunninghouders	17
§ 2. Huisvesting bijzondere groepen	18
<i>Hoofdstuk 6. Handhaving en toezicht</i>	18
§ 1. Bestuursrechtelijke handhaving	18
§ 2. Bestuurlijke boete	19
<i>Hoofdstuk 7. Wijziging van enkele wetten</i>	19
<i>Hoofdstuk 8. Overgangs- en slotbepalingen</i>	19
Algemene toelichting	21

Artikelsgewijze toelichting	26
Artikel 1	26
Artikel 2	26
Artikel 3	27
Artikel 4	27
Artikel 5	28
Artikel 6	28
Artikelen 7 en 8	29
Artikel 9	29
Artikel 10	30
Artikel 11	30
Artikel 12	30
Artikel 13	31
Artikel 14	31
Artikel 15	32
Artikel 16	33
Artikel 17	33
Artikel 18	33
Artikel 19	33
Artikel 20	34
Artikel 21	34
Artikel 22	34
Artikel 23	34
Artikel 24	35
Artikel 25	35
Artikel 26	35
Artikel 28	35
Artikelen 29 en 30	36
Artikel 31	36
Artikel 34	36
Artikel 35	36
Artikel 51	37

Inleiding

De Huisvestingswet 2014 heeft een lange voorgeschiedenis die begon met een brief aan de Tweede Kamer in 2007 waarin de hoofdlijnen van het wetsvoorstel werden geschetst. In november 2009 is de Huisvestingswet 2014 ingediend bij de Tweede Kamer. De opeenvolgende kabinetten hebben geleid tot drie nota's van wijzigingen en tijdens de parlementaire behandeling in de Tweede Kamer zijn vier amendementen aangenomen. Alvorens het wetsvoorstel naar de Eerste Kamer is gezonden is het vernummerd, zodat de Huisvestingswet 2014 een doorlopende nummering zou hebben. Uiteindelijk is het wetsvoorstel aangenomen door de Eerste Kamer in juni 2014. Daarnaast zijn er door andere wetten wijzigingen aangebracht in het wetsvoorstel, zo werd door de Evaluatie- en uitbreidingswet Bibob, de Bibob-procedure mogelijk gemaakt bij onder meer de verlening van vergunning in het kader van de Huisvestingswet 2014. De Wet revitalisering generiek toezicht heeft het toezichtarrangement gewijzigd en de Wet tot wijziging van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en de Huisvestingswet naar aanleiding van de evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek) heeft een vergunning tot woningvorming geïntroduceerd. Ook zijn er wijzigingen aangebracht door de Wet aanpassing bestuursprocesrecht. Ten slotte worden door de Reparatiewet BZK 2014 een aantal technische correcties aangebracht in de Huisvestingswet 2014. Al deze feiten hebben ertoe geleid dat het voor een leek, maar niet alleen voor de leek, moeilijk is om in de diverse documenten de toelichting te vinden bij de artikelen van de Huisvestingswet 2014 zoals die luidt op de dag van inwerkingtreding namelijk 1 januari 2015. Daarom is besloten om op een toegankelijke manier de toelichting bij de Huisvestingswet 2014 te beschrijven.

Dit document biedt op de eerste plaats een overzicht van de verschillende bronnen, de wettekst van de Huisvestingswet zoals die luidt op 1 januari 2015, alsmede een algemene en artikelsgewijze toelichting. De teksten zijn gebaseerd op de oorspronkelijke memorie van toelichting en de toelichtingen bij de nota's van wijziging en de amendementen.

Eerste update, januari 2015: de tekst van de Huisvestingswet 2014 is per 1 januari 2015 gewijzigd door het van kracht worden van de Wet tot wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen en enkele andere wetten in verband met de afschaffing van de plusregio's (artikel XIX), eveneens op 1 januari 2015. De wettekst en de artikelgewijze toelichting zijn hierop aangepast. Tevens is van de gelegenheid gebruik gemaakt enkele onvolkomenheden te repareren.

Bronnen

- **Huisvestingswet 2014**
 - Kamerstukken 32 271
 - Stb. 2014, 248
 - Inwerkingstredingsbesluit: Stb. 2014, 323
- **Wet tot wijziging van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en de Huisvestingswet naar aanleiding van de evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek)**
 - Kamerstukken 33 797
 - Stb. 2014, 152
- **Evaluatie- en uitbreidingswet Bibob**
 - Kamerstukken 32 676
 - Stb. 2013, 125
- **Wet aanpassing bestuursprocesrecht**
 - Kamerstukken 32 450
 - Stb. 2012, 682
- **Wet revitalisering generiek toezicht**
 - Kamerstukken 32 389
 - Stb. 2012, 233
- **Reparatiewet BZK 2014**
 - Kamerstukken 33 951
 - Stb. 2014, 458
- **Wet van 17 december 2014 tot wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen en enkele andere wetten in verband met de afschaffing van de plusregio's**
 - Kamerstukken 33 659
 - Stb. 2014, 557

Overzicht parlementaire behandeling Huisvestingswet 2014

Overzicht van wijzigingen van het wetsvoorstel Huisvestingswet 2014	
Document	Belangrijkste wijzigingen
Eerste nota van wijziging Kamerstukken II, 2010/11, 32 271, nr. 8	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding lokaal maatwerk (maatschappelijke en economische bindingseisen) naar alle gemeenten; • Regels in huisvestingsverordening mogen geen belemmeringen opwerpen voor toegelaten instellingen bij de vervulling van hun wettelijke taken; • Geen criteria met betrekking tot minimale hoogte van huishoudinkomen; • Vervallen van de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening te sturen op leefbaarheid d.m.v. het voorrang verlenen op basis van sociale kenmerken.
Tweede nota van wijziging Kamerstukken II, 2012/13, 32 271, nr. 11	<ul style="list-style-type: none"> • Redactionele wijzigingen door verlengde behandeling in de Tweede Kamer; • Aanpassing systematiek bestuurlijke boete.
Derde nota van wijziging Kamerstukken II, 2013/14, 32 271, nr. 13	<ul style="list-style-type: none"> • Geen regels inzake woonruimteverdeling bij uitgifte van kavels en voor koopwoningen; • Redactionele en technische wijzigingen.
Amendement van het lid Ortega-Martijn Kamerstukken II, 2011/12, 32 271, nr. 10	Mantelzorgontvangers worden aangewezen als urgenten.
Amendement van de leden Van der Linden en Monasch Kamerstukken II, 2013/14, 32 271, nr. 15	In de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland kunnen voor koopwoningen regels gesteld worden inzake woonruimteverdeling.
Amendement van het lid Van der Linden Kamerstukken II, 2013/14, 32 271, nr. 26	Vergunningsplicht als bedoeld in artikel 22 is niet van toepassing op huiseigenaren die woonruimte omzetten of onttrekken ten behoeve van eigen bewoning of gebruik van hun woonruimte als kantoor of praktijkruimte.
Amendement van het lid Monasch Kamerstukken II, 2013/14, 32 271, nr. 29	In verband met maatschappelijke en economische bindingseisen in gemeenten met uitbreidingsmogelijkheden is maximaal de helft van de aangewezen woonruimten toewijsbaar aan regionaal gebonden waarvan maximaal de helft van de woonruimten toewijsbaar is aan lokaal gebonden.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

§ 1. Begripsbepalingen

Artikel 1

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
 - 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;
 - c. *huisvestingsverordening*: verordening als bedoeld in artikel 4;
 - d. *Onze Minister*: Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst;
 - 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 asiël 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.
2. Indien de gemeenteraad bij de aanwijzing van categorieën woonruimte op grond van artikel 7 gebruik maakt van huurprijsgrenzen of koopprijsgrenzen wordt verstaan onder:
 - a. *huurprijs*: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
 - b. *koopprijs*: prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.

§ 2. Toepassing bevoegdheden

Artikel 2

1. De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.
2. De gemeenteraad kan van zijn bevoegdheden op grond van de artikelen 12 en 13, alsmede, voor zover daartoe noodzakelijk, van die op grond van artikel 7, ook gebruik maken indien daartoe geen noodzaak is vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Artikel 3

1. Op verzoek van burgemeester en wethouders van een of meer gemeenten kunnen gedeputeerde staten, indien een evenwichtige regionale verdeling van woonruimte dat naar hun oordeel vereist, een woningmarktregio aanwijzen waarin de in artikel 4 gegeven bevoegdheid uitsluitend met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen kan worden uitgeoefend.
2. Gebieden, bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek zijn van een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid uitgezonderd.
3. Indien de woningmarktregio in meer dan een provincie is gelegen, wordt de aanwijzing gegeven door gedeputeerde staten van de provincie waarin de meerderheid van de bevolking van de woningmarktregio

- woont, na overleg met gedeputeerde staten van de andere provincie of provincies.
4. Alvorens een aanwijzing te geven plegen gedeputeerde staten overleg met burgemeester en wethouders van de gemeenten in de woningmarktregio.
 5. De gemeentelijke huisvestingsverordeningen die op het tijdstip waarop de aanwijzing wordt gegeven van kracht zijn, vervallen een jaar na dat tijdstip. Deze vervaltermijn treedt in de plaats van de termijnen waarop die verordeningen waren vervallen, indien geen aanwijzing zou zijn gegeven.

§ 3. De huisvestingsverordening

Artikel 4

1. De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot:
 - a. het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte, en
 - b. wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.
2. Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen geven van regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van voor verkoop bestemde goedkope woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

Artikel 5

De gemeenteraad stelt, indien hij toepassing heeft gegeven aan artikel 7, 21 of 22, in de huisvestingsverordening regels over:

- a. de wijze van aanvragen van vergunningen als bedoeld in die artikelen, en
- b. de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning als bedoeld in die artikelen.

Artikel 6

1. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties.
2. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening stemmen burgemeesters en wethouders deze af met burgemeesters en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

§ 1. Aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte

Artikel 7

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad categorieën goedkope woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is ten aanzien van het kunnen aanwijzen van voor verkoop bestemde goedkope woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

Artikel 8

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van burgemeester en wethouders.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

§ 2. Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning

Artikel 9

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 legt hij in de huisvestingsverordening de criteria vast voor de verlening van huisvestingsvergunningen.
2. De criteria, bedoeld in het eerste lid, hebben geen betrekking op het stellen van eisen aan de minimale hoogte van het huishoudinkomen.
3. De criteria, bedoeld in het eerste lid, hebben niet tot gevolg dat toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente belemmerd worden om bij de toewijzing van hun woongelegenheden uitvoering te geven aan wettelijke voorschriften die zijn gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende internationale verplichtingen.

Artikel 10

1. De gemeenteraad wijst indien hij toepassing heeft gegeven aan artikel 7 in de huisvestingsverordening de categorieën woningzoekenden aan die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen.
2. Voor een huisvestingsvergunning komen slechts in aanmerking woningzoekenden die:
 - a. de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of
 - b. 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.

Artikel 11

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad 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, aangewezen categorieën woningzoekenden.

Artikel 12

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen 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.
2. De gemeenteraad legt, indien hij toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, in de huisvestingsverordening de criteria vast volgens welke de woningzoekenden, bedoeld in dat lid, worden ingedeeld in urgentiecategorieën.
3. 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, woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning verlenen of ontvangen alsmede vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 behoren in ieder geval tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid.

Artikel 13

1. Burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën, bedoeld in artikel 12, tweede lid. Burgemeester en wethouders kunnen van deze bevoegdheid mandaat verlenen.
2. In de huisvestingsverordening stelt de gemeenteraad regels omtrent de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.

Artikel 14

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad 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 voor zover de gemeente als gevolg van regels gesteld bij of

krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening of bij een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van die wet geringe of geen mogelijkheden heeft tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad.

2. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad voor zover het een andere gemeente dan die, bedoeld in eerste lid, betreft, bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Voor ten hoogste de helft van dat percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern.
3. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid is een woningzoekende:
 - a. economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, en
 - b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
 - 1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
 - 2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

§ 3. Verlening en intrekking van de huisvestingsvergunning

Artikel 15

1. Een huisvestingsvergunning wordt verleend indien de aanvrager behoort tot een krachtens artikel 10, eerste lid, aangewezen categorie woningzoekenden en hij voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid.
2. Indien de woonruimte is aangewezen op grond van artikel 11, 12, eerste lid, of 14, eerste of tweede lid, kan de huisvestingsvergunning worden geweigerd indien een of meer andere woningzoekenden aan wie op grond van die artikelen voorrang kan worden gegeven in aanmerking wensen te komen voor die woonruimte.
3. De vergunning kan, in afwijking van het eerste lid, worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
4. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Artikel 16

Artikel 15, tweede lid, is met betrekking tot een op grond van artikel 14, eerste of tweede lid, aangewezen woonruimte niet van toepassing ten aanzien van:

- a. vergunninghouders die na de verlening van de verblijfsvergunning voor de eerste maal woonruimte zoeken, en
- b. 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.

Artikel 17

1. Artikel 15, tweede lid, is met betrekking tot een op grond van artikel 14, eerste of tweede lid, aangewezen woonruimte voorts niet van toepassing indien de eigenaar van de woonruimte gedurende een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastgestelde termijn die woonruimte vruchteloos heeft aangeboden aan woningzoekenden als bedoeld in dat lid, en:
 - a. ingeval de woonruimte te huur wordt aangeboden en onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek op die woonruimte van toepassing is, de gevraagde huurprijs niet hoger is dan de voor die woonruimte ingevolge die onderafdeling geldende maximale huurprijsgrens;

- b. ingeval de woonruimte te huur wordt aangeboden en de in onderdeel a genoemde onderafdeling op die woonruimte niet van toepassing is, de gevraagde huurprijs niet hoger is dan redelijk is, gelet op de huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimten wordt overeengekomen, en
 - c. ingeval de woonruimte te koop wordt aangeboden, de koopprijs niet hoger is dan de waarde, bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken.
2. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening een termijn als bedoeld in het eerste lid van ten hoogste dertien weken en stelt regels met betrekking tot de wijze waarop de aanbieding, bedoeld in het eerste lid, dient plaats te vinden. De gemeenteraad kan daarbij regels stellen omtrent de wijze waarop ten genoegen van burgemeester en wethouders moet worden aangetoond dat de aanbieding in overeenstemming met het bij en krachtens deze wet bepaalde heeft plaatsgevonden, alsmede met betrekking tot de wijze waarop aan burgemeester en wethouders verslag moet worden uitgebracht over het verloop van de aanbiedingsprocedure.

Artikel 18

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken indien:
 - a. de houder van de vergunning de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen, of
 - b. die vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning voorts intrekken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Artikel 19

Burgemeester en wethouders kunnen van de bevoegdheden krachtens de artikelen 15 tot en met 17 mandaat verlenen aan eigenaren of beheerders van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft.

Hoofdstuk 3. Aanbieding van woonruimte

Artikel 20

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad regels stellen omtrent de wijze van bekendmaken van het aanbod van de op grond van artikel 7 aangewezen categorieën woonruimte die bestemd zijn voor verhuur.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

§ 1. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Artikel 21

Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten

Artikel 22

1. Het is verboden om een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 23

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw.

§ 2. Criteria voor verlening van de vergunning

Artikel 24

De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

§ 3. Verlening van de vergunning

Artikel 25

1. De vergunning, bedoeld in artikel 21 of 22, kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
2. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.
3. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het derde lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het eerste lid.
5. Afdeling 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Artikel 26

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 intrekken indien:
 - a. de houder van die vergunning niet binnen een jaar nadat die vergunning onherroepelijk is geworden is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting, onderscheidenlijk tot inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
 - b. die vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, of
 - c. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24, niet worden nageleefd.
2. De vergunning, bedoeld in artikel 21 of 22, kan voorts worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

§ 4. Inschrijving splitsingsakte

Artikel 27

Inschrijving in de openbare registers van een akte als bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek vindt alleen plaats indien onder de akte een notariële verklaring is opgenomen dat ten tijde van het verlijden van de akte een vergunning als bedoeld in artikel 22 niet was vereist dan wel onherroepelijk is geworden.

Hoofdstuk 5. Bovengemeentelijke voorschriften

§ 1. Huisvesting van vergunninghouders

Artikel 28

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling.

Artikel 29

1. De taakstelling, bedoeld in artikel 28, is de uitkomst, naar boven afgerond op een geheel getal, van de formule:

$$vg * \frac{iG}{iN},$$

in welke formule voorstelt:

- a. *vg*: het door Onze Minister van Veiligheid en Justitie in de Staatscourant bekendgemaakte totale aantal vergunninghouders in wier huisvesting in het daarbij aangegeven kalenderhalfjaar naar verwachting voorzien zal moeten worden, welke bekendmaking ten minste dertien weken voor de aanvang van het kalenderhalfjaar geschiedt;
- b. *iG*: het aantal inwoners van de gemeente volgens de door het Centraal bureau voor de statistiek gepubliceerde bevolkingscijfers op 1 januari van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waartoe het kalenderhalfjaar, bedoeld in onderdeel a, behoort onderscheidenlijk het door gedeputeerde staten op grond van artikel 30, eerste lid, vastgestelde aantal inwoners;
- c. *iN*: het aantal inwoners van Nederland volgens de door het Centraal bureau voor de statistiek gepubliceerde bevolkingscijfers op 1 januari van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waartoe het kalenderhalfjaar, bedoeld in onderdeel a, behoort.

2. Burgemeester en wethouders van twee of meer gemeenten kunnen gezamenlijk besluiten de taakstelling die voor hun onderscheidenlijke gemeenten volgt uit de formule, genoemd in het eerste lid, te wijzigen, met dien verstande dat de som van de aantallen vergunninghouders in wier huisvesting na die wijziging in de betrokken gemeenten tezamen dient te worden voorzien niet wijzigt.

Artikel 30

1. Gedeputeerde staten van de betrokken provincie of de betrokken provincies stellen het aantal inwoners van een gemeente op de datum, bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel a, vast voor de gemeenten die zijn betrokken bij een wijziging van de gemeentelijke indeling met ingang van 1 januari van het kalenderjaar waartoe het kalenderhalfjaar, bedoeld in artikel 29, eerste lid, onderdeel c, behoort.
2. Bij de vaststelling, bedoeld in het eerste lid, wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de aantallen inwoners van de samenstellende delen van de bij de wijziging van de gemeentelijke indeling betrokken gemeenten.
3. Gedeputeerde staten maken het aantal inwoners bekend voor 1 oktober van het in artikel 29, eerste lid, onderdeel a, laatstbedoelde kalenderjaar.

§ 2. Huisvesting bijzondere groepen

Artikel 31

1. Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van woningzoekenden worden aangewezen, wier huisvesting bijzondere zorg van rijkswegs behoeft.
2. Onze Minister kan burgemeester en wethouders een aanwijzing geven met betrekking tot de voorziening in de huisvesting van een of meer personen die behoren tot een krachtens het eerste lid aangewezen categorie indien dat met het oog op de huisvesting van die persoon of personen noodzakelijk is. Alvorens een aanwijzing te geven pleegt Onze Minister overleg met burgemeester en wethouders.
3. Burgemeester en wethouders zijn verplicht aan een aanwijzing gevolg te geven.
4. Onze Minister stelt een regeling als bedoeld in het eerste lid slechts vast indien omstandigheden van bijzondere aard naar zijn oordeel daartoe aanleiding geven. De regeling geldt voor een daarbij aangegeven periode van ten hoogste twee jaar.

Hoofdstuk 6. Handhaving en toezicht

§ 1. Bestuursrechtelijke handhaving

Artikel 32

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens deze wet bepaalde.

Artikel 33

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Van een besluit als bedoeld in het eerste lid wordt mededeling gedaan door plaatsing in de Staatscourant.

Artikel 34

De toezichthouder is bevoegd, met medeneming van de benodigde apparatuur, een woning binnen te treden zonder toestemming van de bewoner.

§ 2. Bestuurlijke boete

Artikel 35

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening 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. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.
2. De op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:
 - a. het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, en
 - b. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 of 22, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26.
3. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd.

Hoofdstuk 7. Wijziging van enkele wetten

Artikelen 36 tot en met 50 wijzigen andere wetten

Hoofdstuk 8. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 51

1. De Huisvestingswet wordt ingetrokken.
2. Een verordening die berust op de Huisvestingswet vervalt zes maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.
3. Het tweede lid is niet van toepassing op de huisvestingsverordeningen, bedoeld in artikel 2, derde lid, van de Huisvestingswet. Op deze verordeningen is artikel XXIII van de Wet afschaffing plusregio's van toepassing.
4. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 25 en 26, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een huisvestingsvergunning.
5. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 30, eerste lid, en 33, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 21 onderscheidenlijk 22.
6. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, worden behandeld volgens het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

Artikel 52

Onze Minister zendt binnen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Artikel 53

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 54

Deze wet wordt aangehaald als: Huisvestingswet 2014.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te

Wassenaar, 4 juni 2014

Willem-Alexander

De Minister voor Wonen en Rijksdienst ,

S.A. Blok

Algemene toelichting

Inleiding

Het uitgangspunt van dit wetsvoorstel is het in artikel 2, eerste lid van het Vierde Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van Mens (EVRM) en in artikel 12, eerste lid van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR) neergelegde grondrecht dat een ieder die wettig op het grondgebied van een lidstaat verblijft, het recht heeft zich binnen dat grondgebied vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen. Dit grondrecht kan slechts bij wet beperkt worden indien dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Het voorliggende wetsvoorstel biedt de gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Schaarste

De gemeenteraad zal enerzijds moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van het instrumentarium van dit wetsvoorstel in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Urgentieregeling alleen mogelijk

Daarnaast biedt dit wetsvoorstel de gemeenteraad ook de mogelijkheid om een urgentieregeling op te stellen indien er geen schaarste is in de desbetreffende gemeente. De reden daartoe 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. Geen schaarste betekent niet dat er woningen leeg staan om urgent woningzoekenden direct van huisvesting te voorzien. Het snel huisvesten van mensen in noodsituaties, waarbij iedere vorm van willekeur wordt uitgesloten, kan een reden zijn om een urgentieregeling op te stellen ook indien er in de betreffende gemeente geen schaarste is. Urgentie onder woningzoekenden zal er altijd zijn of er nu wel of geen directe schaarste bestaat op de woningmarkt.

Geen instrument voor leefbaarheid

Het is niet toegestaan op grond van dit wetsvoorstel om een huisvestingsverordening op te stellen met het doel om de leefbaarheid te bevorderen. Evenmin is het toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid. Indien er ernstige leefbaarheidsproblemen zijn biedt de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek de mogelijkheid om in – op verzoek van de gemeenteraad door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen – gebieden enerzijds woningzoekenden zonder inkomen uit arbeid tijdelijk te weren en anderzijds voorrang te verlenen aan woningzoekenden met bepaalde sociaaleconomische kenmerken zoals de samenstelling van het huishouden, de leeftijd en het opleidingsniveau van de woningzoekende. Gezien de ingrijpendheid van deze maatregelen op de vrijheid van vestiging en het feit dat voorrang verlenen op basis van sociale kenmerken kan leiden tot ongerechtvaardigde discriminatie, kan dit enkel op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek omdat de aanwijzing van gebieden op grond van deze wet met extra waarborgen is omkleed.

De huisvestingsverordening...

Volgens artikel 4 kunnen uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels worden gesteld met betrekking tot woonruimteverdeling van goedkope woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Er kunnen dus geen regels inzake woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of koopwoningen, met uitzondering van de Waddeneilanden vanwege hun specifieke woningmarkt ten gevolge van het insulaire karakter. Dit artikel bevestigt dat de Huisvestingswet 2014 een uitputtende

regeling is ten aanzien van de verdeling van woonruimte. Dit is ook de algemene lijn in de jurisprudentie op basis van de voorgaande Huisvestingswet. Het is evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel doorkruisen. Het is dus niet mogelijk voor een gemeente buiten de huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen. Enkel op basis van de criteria in dit wetsvoorstel kunnen gemeenten bij schaarste sturen op de woonruimteverdeling, zowel wat betreft de aangewezen huurwoningen van particulieren als deze van woningcorporaties. Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen wel worden gemaakt, maar bevatten geen elementen op het gebied van woonruimteverdeling; zij dienen te gaan over werkafspraken en te halen doelstellingen. Dat de maatregelen uit dit wetsvoorstel uitsluitend kunnen worden opgenomen in een huisvestingsverordening heeft enerzijds te maken met het feit van de democratische legitimatie van het nut, de noodzaak, de proportionaliteit en subsidiariteit van de maatregelen die worden ingezet en anderzijds wordt hiermee de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

...kan op het niveau van de woningmarktregio worden vastgesteld

De provincie heeft de bevoegdheid om, op verzoek van één of meer gemeenten, een woningmarktregio aan te wijzen waar uitsluitend met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen een huisvestingsverordening tot stand kan worden gebracht. De provincie kan zo een aanwijzing geven als het belang van een evenwichtige regionale woonruimteverdeling dat vereist. De provincie kan dit niet op eigen initiatief, maar kan uitsluitend in actie komen als een of meer gemeenten daarom vraagt.

Het gevolg van een provinciale aanwijzing is dat de gemeenten in de woningmarktregio geen lokale huisvestingsverordening kunnen vaststellen respectievelijk dat bestaande lokale verordeningen (op termijn) vervallen. Dat betekent dat het wettelijk uitgangspunt van vestigingsvrijheid blijft gelden, totdat de gemeenten overeenstemming hebben bereikt over een gemeenschappelijke aanpak. Deze gemeenschappelijke aanpak kan op twee manieren gestalte krijgen. Allereerst kan, net als in de vroegere plusregio's, een regionale huisvestingsverordening tot stand worden gebracht. Dat veronderstelt dat de betrokken gemeenten hun bevoegdheid overdragen aan het bestuur van een bij gemeenschappelijke regeling ingesteld openbaar lichaam. Als de betrokken gemeenten ook al voor andere taken samenwerken kan de samenwerking op dit terrein daaraan worden toegevoegd. Als dat niet mogelijk is en als de gemeenten de instelling van een openbaar lichaam een te zwaar middel vinden, kunnen zij ook kiezen voor een zogenaamde gemeenschappelijke regeling zonder meer. Dat is een met inachtneming van de regels van de Wet gemeenschappelijke regelingen tot stand gebrachte bestuursovereenkomst, waarin de betrokken gemeenten afspraken maken over de wijze waarop zij hun bevoegdheden op een bepaald terrein zullen uitoefenen. De door de provinciale aanwijzing noodzakelijk geworden beleidscoördinatie vindt haar uitdrukking in het feit dat de betrokken gemeenten hun lokale bevoegdheid tot het vaststellen van een huisvestingsverordening overeenkomstig de bestuursovereenkomst uitoefenen.

De aanwijzing blijft van kracht totdat de provincie de aanwijzing intrekt of vervangt door een andere aanwijzing. Desgewenst kan de provincie de indeling in woningmarktregio's vastleggen in de provinciale woonvisie.

... is tijdelijk

Tenslotte is een huisvestingsverordening slechts geldig voor 4 jaar, een termijn die samenhangt met de zittingstermijn van de gemeenteraad. De reden voor de tijdelijkheid van de huisvestingsverordening is ook gelegen in het feit dat woonruimteverdeling alleen de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste mitigeert, maar niet de schaarste zelf wegwerkt. De inzet van een huisvestingsverordening moet ingebed zijn in een bredere beleidsvisie, waarin gestreefd wordt naar een structurele oplossing.

... wordt voorbereid met stakeholders

In artikel 6 is expliciet opgenomen dat bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de huisvestingsverordening overleg wordt gepleegd met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, woonconsumentenorganisaties en andere stakeholders, evenals met gemeenten die gelegen zijn in de woningmarktregio waarvan de gemeente deel uitmaakt. In de huisvestingsverordening dient de gemeenteraad de goedkope woonruimte aan te wijzen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden verleend.

... beperkt zich tot die categorie woning die schaars is

Uitsluitend dat deel van de woningen waar de schaarste betrekking op heeft, kan worden aangewezen. Door geen prijsgrens op te nemen in het wetsvoorstel wordt aan de gemeenteraad de mogelijkheid gegeven om de werking van de huisvestingsverordening te beperken tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste zich lokaal voordoet en wordt de vrijheid van vestiging zo min mogelijk beperkt. Het ligt in de rede om bij de bepaling van die prijsgrens de huurtoeslaggrens als uitgangspunt te hanteren. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening bepaalde prijsgrenzen is uitgesloten. Net als in de voorgaande Huisvestingswet hoeft de prijsgrens bij de maatregelen inzake de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet dezelfde te zijn als bij woonruimteverdeling. Naast de prijs kan de aanwijzing van categorieën woonruimte ook plaatsvinden op basis van andere criteria zoals de aard of de geschiktheid van die woning voor bepaalde doelgroepen. Tot slot kan de werking van de huisvestingsverordening beperkt worden tot een deel van de gemeente.

... bevat uitsluitend regels over huurwoningen

Er kunnen dus geen regels inzake woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of koopwoningen, met uitzondering van de Waddeneilanden vanwege hun specifieke woningmarkt ten gevolge van het insulaire karakter. Aangezien de Huisvestingswet 2014 een uitputtende regeling is ten aanzien van de verdeling van woonruimte is het evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel doorkruisen. Het is dus niet mogelijk voor een gemeente buiten de huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen of kavels. Enkel op basis van de criteria in deze wet kunnen gemeenten sturen bij de woonruimteverdeling.

... introduceert de huisvestingsvergunning

Naast het aanwijzen van categorieën woonruimte, wijst de gemeenteraad ook categorieën van woningzoekenden aan die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Het is verboden om een aangewezen woonruimte zonder een huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven aan een persoon die geen huisvestingsvergunning heeft. Dit betekent ook dat woonruimteverdeling op basis van de Huisvestingswet 2014 enkel kan plaatsvinden met een vergunningsstelsel, ook indien deze bevoegdheden door het college van burgemeester en wethouders worden gemandateerd aan bijvoorbeeld de woningcorporaties. Op deze wijze heeft een woningzoekende rechtsbescherming tegen een afwijzing. In de huisvestingsverordening worden ook de criteria opgenomen voor het verlenen van de huisvestingsvergunning, alsmede gronden voor de intrekking ervan.

... stelt geen minimum aan inkomen

De criteria voor het verlenen hebben geen betrekking op het stellen van eisen aan de minimale hoogte van het huishoudinkomen. Beperkingen in verband met de aard van het inkomen kunnen enkel worden gesteld in de op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen gebieden. Het gaat in dit wetsvoorstel om de toewijzing van goedkope woningen, met een huurwaarde die meestal gelegen is onder de liberalisatiegrens, aan personen die omwille van hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden hebben om zelfstandig een passende woonruimte te vinden. Indien personen met een beperkt inkomen een woning huren, zullen ze ter compensatie huurtoeslag ontvangen, waardoor het voor de verhuurder niet van belang is hoeveel het huishoudinkomen van de woningzoekenden is. Dit vloeit ook voort uit de opdracht van de woningcorporaties om woningzoekenden doelmatig te huisvesten. Daarom is het mogelijk om bij woningen onder een bepaalde huurprijsgrens, voorrang te verlenen aan huishoudens met een huishoudinkomen onder een bepaald bedrag. Evenmin mogen de criteria tot gevolg hebben dat woningcorporaties die werkzaam zijn in de gemeenten worden belemmerd om uitvoering te geven aan wettelijke voorschriften die zijn gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende internationale verplichtingen. Hierbij moet nu gedacht worden aan het besluit C(2009)9963 betreffende de steunmaatregelen E 2/2005 (bestaande steun) en N 642/2009 (bijzondere projectsteun) van de Europese Commissie waarin eisen gesteld worden met betrekking tot de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen.

...kan regels bevatten om passend toe te wijzen

Dit wetsvoorstel biedt de mogelijkheid om op basis van passendheidscriteria zoals de aard, grootte of prijs van de woonruimte voorrang te verlenen aan bepaalde aangewezen categorieën woningzoekenden. Zo kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat huishoudens met een hoger inkomen in de goedkopere woningen terecht komen. Ook andere rangordecriteria zoals woontijd en inschrijftijd kunnen in de verordening worden opgenomen.

... kan urgentie regelen

De artikelen 12 en 13 hebben betrekking op urgente woningzoekenden. Indien een gemeente een urgentie-regeling opstelt, behoren woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, vergunninghouders en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen in ieder geval tot de urgentie woningzoekenden. Gemeenten kunnen overwegen om ook andere categorieën aan te wijzen voor urgentie zoals mensen die technisch dakloos zijn, woningzoekenden na een echtscheiding of personen met een ernstige medische indicatie.

... kan lokaal maatwerk bevatten

Op basis van artikel 14 van dit wetsvoorstel kan voorrang gegeven worden aan personen met een maatschappelijke of economische binding. In gemeenten die op basis van regels voortvloeiend uit de Wet ruimtelijke ordening geringe of geen uitbreidingsmogelijkheden hebben, kan voor dat deel van de woningvoorraad waarvoor het noodzakelijk is voorrang gegeven worden aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding. In andere gemeenten kan maximaal de helft van de aangewezen categorieën woonruimte worden toegewezen aan regionaal gebonden en maximaal de helft daarvan is toewijsbaar aan lokaal gebonden. Op basis van artikel 16 van dit wetsvoorstel zijn er bepaalde categorieën woningzoekenden die bindingseisen niet tegengeworpen mogen krijgen, te weten verblijfsgerechtigden en personen komend uit een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die wegens geweld of problemen van relationele aard hun woonruimten hebben moeten verlaten. Het geven van voorrang aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding mag niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Wat onder economische en maatschappelijke binding wordt verstaan is bepaald in het derde lid van artikel 15. Van economische binding is sprake als de woningzoekende voor de voorziening in het bestaan aangewezen is op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit het gebied waarop de bindingseis betrekking heeft. Het moet daarbij gaan om een substantieel deel van zijn inkomensverwerving. Verder moet het niet alleen gaan om het duurzaam karakter van de arbeid, maar ook om een duurzame relatie tussen de arbeid en het betrokken gebied. Van maatschappelijke binding is sprake in twee gevallen. In eerste instantie indien de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft om zich in die woningmarktregio, gemeente of die kern te vestigen. Het gaat hier expliciet om mensen die op basis van familiebanden of langdurig engagement in onder meer vrijwilligersorganisaties een expliciete bijdrage leveren aan lokale gemeenschap. Hoewel de gemeenteraad in de huisvestingsverordening dit begrip nader kan invullen, is het uitgesloten dat deze invulling gebeurt op basis van sociale of sociaaleconomische kenmerken, aangezien dat alleen mogelijk is in de op verzoek van de gemeenteraad door de Minister van Wonen en Rijksdienst aangewezen gebieden op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Evenmin is het toegestaan dat de nadere invulling van het begrip maatschappelijke binding leidt tot directe of niet gerechtvaardigde indirecte ongelijke behandeling. Het is meer een restcategorie waarbij in individuele gevallen voorrang wordt gegeven aan een woningzoekende waarvan op basis van de feitelijke omstandigheden op het moment van de aanvraag van de huisvestingsvergunning vaststaat dat hij reeds een intensieve maatschappelijke binding heeft met de desbetreffende woningmarktregio, gemeente of kern. Het gaat er niet om of bepaalde woningzoekenden op basis van bijvoorbeeld hun huidige leefstijl een positieve invloed kunnen hebben op de sociale cohesie na hun huisvesting in de desbetreffende woningmarktregio, gemeente of kern. Op de tweede plaats is er sprake van maatschappelijke binding indien de woningzoekende ten minste zes jaar onafgebroken of gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetenen is geweest van de woningmarktregio, de gemeente of de kern.

... regelt vruchteloos aanbieden

In artikel 17 is bepaald dat in de huisvestingverordening een termijn wordt vastgesteld van maximaal 13 weken, waarna de huisvestingsvergunning, op voorwaarde dat de betreffende woonruimte gedurende die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden, aan iedere aanvrager moet worden verstrekt. Wat betreft koopwoningen betreft dit alleen de Waddeneilanden, voor de rest van Nederland betreft dit alleen huurwoningen.

... kan de manier waarop de woningen worden aangeboden regelen

In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad regels stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningsplichtige woonruimte via publicatie van het aanbod op een website, in een huis-aan-huisblad of in een woonwinkel.

... reguleert ook wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Hoofdstuk 4 handelt over wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Het onttrekken, samenvoegen of omzetten van aangewezen categorieën van woonruimte alsmede woningvorming en het splitsen van een gebouw in appartementsrechten kan door de gemeenteraad vergunningsplichtig gemaakt worden. De aanwijzing van de categorieën woonruimte waarop deze vergunningsplicht van toepassing is, moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de woningmarkt. De vergunningsplicht is niet van toepassing bij het samenvoegen van woonruimte indien de eigenaar dit doet ten behoeve van eigen bewoning of bij onttrekken van woonruimte voor gebruik van die woonruimte als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar. Een vergunning wordt verleend tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken, samenvoegen of omzetten gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend. Ook bij sloop van een woning is een onttrekingsvergunning nodig. Bij de verlening van zo een vergunning in het niet mogelijk een vergoeding te vragen ten behoeve van een gemeentelijk volkshuisvestingsfonds. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook gedacht worden 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 betreffende pand. Dit is ook de lijn van de jurisprudentie op basis van de voorgaande Huisvestingswet, waarin geen verandering wordt gebracht. Eveneens is het mogelijk een Bibob-onderzoek in te stellen bij het verlenen van een vergunning op het gebied van bijvoorbeeld kamerverhuur. Dit kan voorkomen dat criminele ondernemers daarmee anderen duperen.

... en bevat tot slot bovengemeentelijke voorschriften

Hoofdstuk 5 heeft betrekking op bovengemeentelijke voorschriften namelijk de taakstelling in verband met de huisvesting van vergunninghouders en de huisvesting van bijzondere groepen.

Hoofdstuk 6 handelt over de handhaving en het toezicht.

In hoofdstuk 8 van dit wetsvoorstel is een aantal overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen en een evaluatiebepaling. In dit hoofdstuk is ook bepaald dat zes maanden na de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel de huidige huisvestingsverordeningen van rechtswege vervallen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

onderdeel h: woningmarktregio

Het is niet goed mogelijk om exact te omschrijven wanneer sprake is van een woningmarktregio. De woningmarkt vormt over het algemeen een samenhangend systeem van stedelijke en suburbane woonmilieus in een kerngebied en landelijke woonmilieus in de perifere gebieden waarbinnen het merendeel van de verhuisbewegingen van de bewoners plaatsvinden. Indien de provincie in haar beleid omtrent wonen heeft uitgesproken hoe zij de provincie in woningmarktregio's meent te moeten verdelen, vormt deze verdeling het uitgangspunt.

onderdeel i: woonruimte

Onder woonruimte wordt verstaan een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. De definitie omvat zowel woningen als woonschepen en woonwagens. Bewoning als genoemd in de definitie houdt in dat de woonruimte dient als hoofdblijf. Tweede woningen zijn daarom geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014. Dit geldt ook voor ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, slechts geschikt zijn voor tijdelijk verblijf, zoals bijvoorbeeld vakantiewoningen. Het begrip huishouden kan nader worden ingevuld in de huisvestingsverordening.

Artikel 2

Het gebruik van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 omtrent de verdeling van woonruimte maakt inbreuk op het recht op vrijheid van vestiging. Het gebruik van de bevoegdheden omtrent de samenstelling van de woonruimtevoorraad maakt eveneens inbreuk op het eigendomsrecht. Die bevoegdheden kunnen daarom niet lichtvaardig worden toegepast, er moet een aantoonbare noodzaak voor die toepassing zijn. De gemeenteraad kan deze bevoegdheden daarom slechts gebruiken als dat noodzakelijk en geschikt is voor de bestrijding van onevenwichtig en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte en is voldaan aan de vereisten van subsidiariteit en proportionaliteit. Het moet daarbij altijd gaan om het goedkope deel van de woonruimtevoorraad. De uitzondering hierop vormen de bevoegdheden met betrekking tot urgentieverlening (de artikelen 12 en 13). Die bevoegdheden kan de gemeenteraad altijd gebruiken, ook als er geen sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. De inbreuk die het gebruik van die bevoegdheden maakt op de vrijheid van vestiging is beperkt. Het belang van de mogelijkheid om, in noodsituaties dan wel vanuit een maatschappelijk belang, bepaalde groepen woningzoekenden met voorrang te huisvesten weegt zwaar. Het is zaak dat de gemeenten deze bevoegdheid terughoudend inzetten en richten op de algemeen aanvaarde groepen. De bevoegdheid van artikel 7 mag de gemeenteraad ook altijd gebruiken voor zover noodzakelijk voor de toepassing van de artikelen 12 en 13. De in de artikelen 12 en 13 gegeven bevoegdheden kunnen alleen gebruikt worden als er sprake is van een huisvestingsvergunningstelsel. Artikel 7 geeft de gemeenteraad de bevoegdheid een dergelijk stelsel in te stellen. Daarom kan de gemeenteraad de bevoegdheden van artikel 7 altijd gebruiken ten behoeve van de toepassing van de artikelen 12 en 13. De gemeenteraad kan dus besluiten om een huisvestingsverordening uitsluitend te laten bestaan uit een urgentieregeling. Met uitzondering van een urgentieregeling, dient bij het vaststellen van de huisvestingsverordening aangetoond te worden dat er sprake is van schaarste. Dat is echter niet genoeg. De gemeenteraad moet ook onderbouwen dat de toepassing van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 geschikt en noodzakelijk is voor de beoogde rechtvaardige en evenwichtige verdeling. Geschikt wil zeggen dat het beoogde doel gegeven de omstandigheden bereikt kan worden met de toepassing van de bevoegdheden. Als het doel niet bereikt kan worden met de toepassing van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 omdat de problemen van andere aard

zijn mogen ze niet worden toegepast. Noodzakelijk wil zeggen dat het beoogde doel zonder het gebruik van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 niet bereikt kan worden. Met andere woorden, zonder overheidssturing en met minder ingrijpende middelen kan het beoogde doel niet bereikt worden. Tot slot moet de gemeenteraad onderbouwen dat voldaan is aan de vereisten van subsidiariteit en proportionaliteit. Subsidiariteit wil zeggen dat er geen andere oplossingen of andere maatregelen mogelijk zijn om de problemen op te lossen dan het gebruik van deze bevoegdheden. Proportionaliteit wil zeggen dat het gebruik van de bevoegdheden in verhouding is met het beoogde doel gelet op de mate en ernst van de problematiek. Het middel mag niet erger zijn dan de kwaal en meer nadelige dan positieve effecten hebben. Zo is er bijvoorbeeld rekening mee te houden dat verhoging van de kansen van de ene groep woningzoekenden niet andere groepen onrechtvaardig benadeelt.

Artikel 3

Het eerste lid regelt de provinciale aanwijzingsbevoegdheid aan de gemeenten in een woningmarktregio om een gecoördineerd huisvestingsbeleid te voeren.

In het tweede lid worden gebieden, die op grond van artikel 5 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek zijn aangewezen, van de aanwijzingsbevoegdheid uitgezonderd.

In het vijfde lid is de termijn geregeld waarop de op het tijdstip van een aanwijzing van kracht zijnde gemeentelijke huisvestingsverordeningen vervallen. Deze vervallen na een termijn van een jaar. Binnen die termijn moet het redelijkerwijs mogelijk zijn om uitvoering te geven aan de aanwijzing en tot een regionale huisvestingsverordening te komen of tot lokale huisvestingsverordeningen op basis van een tussen de gemeenten bereikt akkoord.

Artikel 4

Artikel 4 bepaalt waarop een huisvestingsverordening betrekking kan hebben. De gemeenteraad kan uitsluitend in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent het in gebruik nemen of geven van goedkope huurwoonruimte en omtrent wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad. Daarbij kan een gemeente een verordening vaststellen voor een maximale periode van vier jaar. De gemeenteraad dient daarbij te bepalen waar de grens ligt voor goedkope huur- woonruimte. In het algemeen kan gesteld worden dat voor de afbakening van de goedkope voorraad aansluiting gezocht kan en moet worden bij een huurprijs waarvoor de bewoners nog in aanmerking komen voor huurtoeslag. De gemeenteraad kan voor een kortere maar niet voor een langere termijn kiezen. Indien (een deel van) de problemen niet zijn opgelost na deze periode, moet de gemeenteraad de huisvestingsverordening verlengen en daarbij opnieuw de noodzaak ervan onderbouwen. Over woonruimteverdeling kunnen uitsluitend in de huisvestingsverordening regels worden gesteld. Het stellen van eisen via convenanten met woningeigenaren is niet toegestaan. Gezien het kabinetsbeleid om de beperkingen op de koopmarkt te minimaliseren, kunnen door de gemeenten geen regels meer gesteld worden inzake de woonruimteverdeling van koopwoningen. Gezien het insulaire karakter van de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland, en de daarmee bijzondere situatie van de woningmarkt op deze eilanden, kunnen er wel maatregelen inzake woonruimteverdeling met betrekking tot koopwoningen gesteld worden. Daarmee kan voorkomen worden dat de beschikbare betaalbare koopwoningen op de Waddeneilanden, niet in die mate worden opgekocht door personen van elders, dat de mogelijkheid voor de bewoners van deze eilanden tot het verwerven van een eigen woning ingrijpend wordt beperkt.

Artikel 5

Indien de gemeenteraad in de huisvestingsverordening een vergunningplicht opneemt, voor het in gebruik nemen, in gebruik geven, onttrekken, samenvoegen of omzetten in onzelfstandige woonruimte van woonruimte of omtrent woningvorming of het splitsen van gebouwen, moeten in de huisvestingsverordening ook regels worden gesteld omtrent de wijze van aanvragen van die vergunningen en de bij de aanvraag over te leggen gegevens.

Artikel 6

Eerste lid

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de huisvestingsverordening overleg te plegen met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 70 van de Woningwet (hierna: de woningcorporaties), met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor in aanmerking komende organisaties. Ook de provincie is een overlegpartner voor gemeenten bij de voorbereiding van de huisvestingsverordening. De provincie kan een belangrijke rol spelen bij het goed functioneren van de regionale woningmarkt. Woningcorporaties hebben op grond van de Woningwet en het Besluit beheer sociale-huursector een belangrijke taak in het huisvesten van de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid. Het gaat dan niet alleen om de lagere inkomens, maar ook om ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. Ook de Huisvestingswet 2014 richt zich met name op deze doelgroepen voor wat betreft de mogelijke effecten van schaarste voor hen. Het ligt daarom voor de hand dat de in de gemeente actieve woningcorporaties betrokken worden bij de voorbereiding van een huisvestingsverordening. Omdat het gebruik van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 vrijwel altijd ook de particuliere verhuurders raakt, moeten zij ook betrokken worden bij het overleg. Omdat het gezien het aantal moeilijker is om alle particuliere verhuurders te betrekken, strekt de verplichting zich uit tot de organisaties van die particuliere verhuurders. Dat kunnen zowel plaatselijke als landelijk opererende organisaties zijn. Uiteraard staat het gemeenten vrij om alle particuliere verhuurders te betrekken bij het overleg. Woonconsumentenorganisaties als de Woonbond, huurdersorganisaties of Vereniging Eigen Huis dienen ook betrokken te worden bij het overleg. Het gebruik van de bevoegdheden van de Huisvestingswet 2014 raakt de woonconsument. Het is daarom zaak dat de organisaties die woonconsumenten vertegenwoordigen betrokken worden bij de voorbereiding van een huisvestingsverordening. Als de huisvesting van specifieke doelgroepen, als ouderen en gehandicapten, in het geding is, kan ook overleg gevoerd worden met organisaties op het gebied van welzijn en zorg. Welke organisaties voorafgaand worden betrokken is aan de gemeenten. Over de vorm van het overleg is niets bepaald. Hierin hebben gemeenten de vrijheid om dit naar eigen inzicht in te vullen. De tijdelijkheid van verordeningen die met de Huisvestingswet 2014 wordt geïntroduceerd, maakt het wel noodzakelijk om de frequentie en continuïteit van het overleg hierop af te stemmen.

Tweede lid

Afstemming van een voorgenomen huisvestingsverordening is onontbeerlijk omdat gemeenten niet geïsoleerd opereren, maar onderdeel zijn van een woningmarktregio. Overlastsituaties zijn wel veelal van meer specifiek lokale aard, maar schaarste en verdringing spelen op een meer regionaal niveau. De vorm en mate van afstemming tussen gemeenten is niet voorgeschreven, maar mede af te stemmen op het belang van de regionale woningmarkt en het belang van samenwerking tussen gemeenten gezien de regionaal voorliggende opgaven. Om te bepalen welke vorm van afstemming het meest passend is, zal het goed zijn vooraf inzicht te hebben in de schaarste en verdringing die zich voordoet op de regionale woningmarkt en de positie van de verschillende gemeenten daarbij. Als ingrijpen onderbouwd en gemotiveerd kan worden, verdienen ook de regionale afstemming over de duur van maatregelen, de monitoring van de effecten daarvan en de uitvoering speciale aandacht. Vanuit een oogpunt van kosten- en klantvriendelijkheid, transparantie en efficiëntie zou gestreefd moeten worden naar gemeenschappelijke voorzieningen voor het aanbieden van woningen en voor de registratie van woningzoekenden.

Artikelen 7 en 8

De gemeenteraad kan een zogenaamd huisvestingsvergunningstelsel instellen. Woonruimte die in de huisvestingsverordening is aangewezen op grond van artikel 7 mag op grond van het artikel 8 niet in gebruik worden genomen door of in gebruik worden gegeven aan woningzoekenden die niet over een huisvestingsvergunning beschikken. De aanwijzing van categorieën woonruimte kan plaatsvinden aan de hand van verschillende criteria. Het kan gaan om woonruimte gelegen in een deel of delen van de gemeente (wijken, buurten, straten of complexen) en kenmerken als de prijs, de aard of de grootte van de woonruimte. De aard van de woonruimte wordt verder bepaald door de geschiktheid van die woonruimte voor bepaalde groepen woningzoekenden, zoals ouderen en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. De aanwijzing van categorieën woonruimte op grond van artikel 7 is ook van belang voor de toepassing van de artikelen 11 tot en met 15. De voorrangsregels op basis van die artikelen kunnen alleen van toepassing zijn op (een deel van) de overeenkomstig artikel 7 aangewezen woonruimten.

Artikel 9

Eerste lid

Indien de gemeenteraad in de huisvestingsverordening een huisvestingsvergunningstelsel heeft ingesteld moeten in die verordening de criteria die bij de verlening van huisvestingsvergunningen van toepassing zijn worden vastgelegd. Deze criteria kunnen onder meer betrekking hebben op de verhouding tussen prijs en inkomen of tussen oppervlakte en gezinssamenstelling.

Tweede lid

Daarnaast worden in de huisvestingsverordening geen criteria opgenomen waardoor woningzoekenden die aanspraak willen maken op een woning moeten beschikken over een bepaald minimum huishoudinkomen. Deze beperking bij het verlenen van een huisvestingsvergunning is immers alleen in uitzonderingsgevallen mogelijk, namelijk in de gevallen die zijn opgenomen in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Hierin is bepaald dat op verzoek van de gemeenteraad door de Minister voor Wonen en Rijksdienst bepaalde gebieden kunnen worden aangewezen, waar aan woningzoekenden slechts een huisvestingsvergunning wordt verstrekt indien zij beschikken over inkomen uit arbeid, alsmede dat in deze gebieden voorrang gegeven kan worden aan woningzoekenden met bepaalde sociaaleconomische kenmerken. Uiteraard is er geen bezwaar wanneer een huisvestingsverordening voorziet in een regeling die gericht is op passende toewijzing van woningen qua huur en inkomen. Dit kan vormgegeven worden door in de huisvestingsverordening bijvoorbeeld op te nemen dat voor woonruimte met een huur onder een bepaalde huurgrens bij voorrang een huisvestingsvergunning wordt verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen onder een bepaald bedrag. Er kunnen meerdere van dergelijke bovengrenzen naast elkaar worden opgenomen.

Derde lid

Bij de wettelijke voorschriften die zijn gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende internationale verplichtingen moet nu gedacht worden aan het besluit C(2009)9963 betreffende de steunmaatregelen E 2/2005 (bestaande steun) en N642/2009 (bijzondere projectsteun) van de Europese Commissie waarin eisen gesteld worden met betrekking tot de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen. In dat besluit is bepaald dat toegelaten instellingen hun vrijkomende huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens van €710,68 per maand (peildatum 1 januari 2015), voor zover deze in aanmerking komen voor compensatie als bedoeld in artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, voor ten minste 90% toewijzen aan huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal €34.911,- (peildatum 1 januari 2015). Dit is vastgelegd in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting en zal bij de inwerkingtreding van het bij Koninklijke boodschap van 12 mei 2011 ingediende voorstel van wet Herziening van de regels over toegelaten instellingen worden vastgelegd in de Woningwet. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening categorieën van woonruimte aanwijzen die niet in gebruik genomen of gegeven mogen

worden zonder dat daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. Voor de verlening van een huisvestingsvergunning kunnen criteria worden vastgesteld in de huisvestingsverordening. Toegelaten instellingen mogen op grond van die criteria in de huisvestingsverordening niet in de situatie komen dat zij verplicht worden meer dan 10 procent van hun huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens toe te wijzen aan personen met een huishoudinkomen boven het vastgestelde maximum. Daardoor zou het voor toegelaten instellingen praktisch onmogelijk gemaakt worden om te voldoen aan het besluit van de Europese Commissie.

Artikel 10

Eerste lid

De transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel vereist dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Bij deze zogenoemde toelatingscriteria kan het bijvoorbeeld gaan om algemene leeftijdsgrenzen (alleen meerderjarige woningzoekenden) of, indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 14, om maatschappelijke of economische bindingseisen.

Tweede lid

De gemeenteraad wijst de categorieën woningzoekenden aan die voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat de woningzoekende die een huisvestingsvergunning aanvraagt rechtmatig in Nederland dient te verblijven.

Artikel 11

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat ten aanzien van bepaalde categorieën woonruimte voorrang wordt gegeven aan bepaalde categorieën woningzoekenden. Het gaat dan om woningzoekenden voor wie die woonruimte gelet op de aard, de grootte of de prijs daarvan, bijzonder passend moet worden geacht. Ten aanzien van de prijs gaat het dan veelal om betaalbare woningen die bij voorrang bestemd zijn voor woningzoekenden met de laagste inkomens. De aard van de woonruimte heeft betrekking op bijzondere kenmerken van de woning. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de afwezigheid van drempels en eventuele andere voorzieningen die de woonruimte bij voorrang geschikt maken voor woningzoekenden met een lichamelijke beperking. Bij grootte van de woonruimte gaat het vooral om het aantal kamers in relatie tot de omvang van het huishouden van de woningzoekende. Bij woonruimte met meer dan vier kamers zal bijvoorbeeld voorrang kunnen worden gegeven aan grote gezinnen. Indien er geen woningzoekenden, die behoren tot een op grond van artikel 11 aangewezen categorie, belangstelling hebben voor een op grond van dat artikel aangewezen woonruimte komen ook andere woningzoekenden in aanmerking voor een huisvestingsvergunning ten aanzien van zo'n woonruimte.

Artikel 12

De gemeenteraad kan in de 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 urgentie categorieën. Randvoorwaarde hierbij is dat mantelzorgers en -ontvangers, personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en verblijfsgerechtigden die voor de eerste keer een woning zoeken in ieder geval tot de urgente woningzoekenden moeten behoren. Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentie categorie worden uitgesloten. Dat geldt voor alle gemeenten. Dat wil zeggen dat een woningzoekende die verblijft in een blijf-van-mijn-lijfhuis in een andere gemeente ook in de urgentie categorieën dient te worden ingedeeld. Niet alleen mantelzorgers krijgen voorrang bij de woningtoewijzing, maar ook diegenen die mantelzorg ontvangen. Het is immers denkbaar dat mantelzorgers vanwege een economische binding niet kunnen verhuizen naar de regio waar de zorgbehoevende woont, maar dat de mantelzorg wel kan worden verleend als de zorgbehoevende dicht bij de mantelzorger komt wonen.

Artikel 13

De indeling van woningzoekenden in urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 12, tweede lid, geschiedt door burgemeester en wethouders. In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad hoe woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. Tegen een beslissing omtrent de indeling in een urgentiecategorie kan de woningzoekende bezwaar en beroep instellen. Burgemeester en wethouders kunnen van hun bevoegdheid om woningzoekenden in urgentiecategorieën in te delen mandaat verlenen. Dit kan zowel aan ambtenaren als aan niet-ambtenaren. Bij die laatste groep valt te denken aan een in te stellen urgentiecommissie. Huisvesting van urgenten is niet alleen het probleem van een gemeente of woningaanbieder. Het is een gezamenlijk probleem wat ook gezamenlijk opgepakt moet worden. Een centrale urgentieregeling met een urgentiecommissie kan voor eenduidigheid zorgen. Dit draagt bij aan een effectievere aanpak van dit probleem.

Artikel 14

Eerste lid: gemeenten zonder uitbreidingsmogelijkheden

In dit lid wordt het stellen van bindingseisen geregeld voor gemeenten die geen of zeer beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw uitbreiding van de woningvoorraad hebben als gevolg van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening of een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van die wet. In dergelijke gemeenten kan zich schaarste voordoen waardoor er verdringing van woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente door woningzoekenden van buitenaf plaatsvinden. Van de bevoegdheid om bindingseisen te stellen kan gebruik worden gemaakt indien en voor zover dat noodzakelijk is met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Om tot bindingseisen over te gaan moet het bestaan van de schaarste en de noodzaak tot ingrijpen onderbouwd worden en voldaan zijn aan de procesvereisten uit de artikelen 2 en 6. Bij bovengemeentelijk ruimtelijk beleid, dat grenzen stelt aan de uitbreidingsmogelijkheden van gemeenten of regio's, kan het gaan om zowel rijks- als provinciaal beleid. Bij de beoordeling van de mate waarin er voor een gemeente uitbreidingsmogelijkheden zijn, vormt de migratiesaldo-nul-benadering uit de Nota Ruimte (2006) en nader uitgewerkt in de amvb Ruimte het uitgangspunt. Essentie van deze benadering is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om woningen te bouwen voor de natuurlijke bevolkingsaanwas. Als die ruimte onvoldoende is, kan er gesproken worden van geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden. Bindingseisen kunnen betrekking hebben op binding aan een woningmarktregio, gemeente of een tot de gemeente behorende kern. Schaarstesituaties en de effecten daarvan alsmede de uitbreidingsmogelijkheden in de gehele woningmarktregio, waartoe een gemeente behoort, zijn relevant. Uit de huisvestingsverordening zal in ieder geval duidelijk moeten blijken voor welk gebied bindingseisen gelden. Van economische binding is in ieder geval sprake als woningzoekenden voor de voorziening in het bestaan aangewezen zijn op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit het gebied waarop de bindingseis betrekking heeft. Niet elke arbeid zal iemand echter economisch gebonden maken. Het moet wel een substantieel deel van de inkomensverwerving betreffen. Verder moet niet alleen sprake zijn van werk met een duurzaam karakter, maar ook van een duurzame relatie tussen de arbeid en het betrokken gebied. Zo zullen uitzendkrachten over het algemeen eerder economisch gebonden zijn aan het gebied van waaruit hun uitzendorganisatie opereert en van waaruit zij werken, dan aan het gebied waarbinnen zij op enig moment daadwerkelijk werken.

Een woningzoekende wordt in ieder geval geacht een maatschappelijke binding te hebben als deze ten minste de laatste zes jaar onafgebroken heeft gewoond in de regio, gemeente of kern dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar zes jaar in die regio, gemeente of kern heeft gewoond. Mantelzorgers die zorgen voor een inwoner van de woningmarktregio, gemeente of kern hebben eveneens een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang om zich in de woningmarktregio, gemeente of kern te vestigen. Gemeenten kunnen nadere invulling geven aan de omschrijving van economische en maatschappelijke binding.

Tweede lid: gemeenten met uitbreidingsmogelijkheden

Ook gemeenten met mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad kunnen voorrang geven bij het toewijzen van goedkope woningen aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan: starters die geruime tijd in de gemeente woonachtig zijn en een zelfstandige woonruimte zoeken; ouderen met een maatschappelijke binding die willen verhuizen naar een ouderenwoning; personen met een belang voor de plaatselijke samenleving zoals mensen die werkzaam zijn bij politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg en daarvoor in de directe omgeving van hun werk moeten wonen; personen met een maatschappelijke of economische binding waaraan al voorrang gegeven kan worden op basis van andere bepalingen van het wetsvoorstel (artikel 11). Het voorrang geven bij het verlenen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding kan uiteraard alleen indien er schaarste is aan categorieën van goedkope woonruimte, die onrechtvaardige of onevenwichtige effecten tot gevolg heeft. Gemeenten met uitbreidingsmogelijkheden moeten in eerste instantie maatregelen treffen om de woningvoorraad uit te breiden, zodat op langere termijn de schaarste structureel wordt opgelost. In deze gemeenten kan het voorrang geven aan bepaalde woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding een tijdelijke oplossing worden in afwachting van de uitbreiding van de woningvoorraad. Volgens artikel 4 van dit wetsvoorstel wordt een huisvestingsverordening vastgesteld voor maximaal vier jaar. Indien de gemeenteraad na vier jaar opnieuw bindingseisen wil stellen, zal de gemeenteraad moeten aantonen dat er in de afgelopen periode voldoende inspanningen gedaan zijn om de woningvoorraad te vergroten, maar dat er desondanks nog steeds schaarste is die leidt tot onrechtvaardige of onevenwichtige effecten. Ten slotte mag het geven van voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen aan woningzoekenden met een economische of sociale binding niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden die geen maatschappelijke of economische binding hebben. Dit zou in strijd zijn met het recht op vrijheid van vestiging hetgeen is opgenomen in artikel 2 van het Vierde Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM) en in artikel 12 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (hierna: IVBPR).

Voor gemeenten met meer dan geringe uitbreidingsmogelijkheden wordt het kunnen stellen van bindingseisen beperkt tot een deel van één of meer aangewezen categorieën van woonruimte. De helft van alle aangewezen categorieën van huurwoningen, zowel gereguleerd als ongereguleerd, in een gemeente met schaarste, zonder belemmering moet toewijsbaar zijn aan iedereen die zich wenst te vestigen in die gemeente. De gemeenten bepalen binnen de wettelijke kaders zelf de percentages per categorie huurwoningen die ze voorwaardelijk willen toewijzen. Maximaal de helft is toewijsbaar aan regionaal gebonden waarvan maximaal de helft toewijsbaar is aan lokaal gebonden. De toewijzing aan lokaal gebonden bedraagt dus maximaal 25% en voor regionaal gebonden (inclusief de lokaal gebonden) maximaal 50%. Hierdoor is er naast lokaal maatwerk ook een mogelijkheid tot regionaal maatwerk. Het door de gemeenteraad gekozen percentage dient afhankelijk van de schaarste aan de aangewezen categorieën van woonruimte vastgesteld te worden.

Artikel 15

Artikel 15 regelt de verlening of weigering van een huisvestingsvergunning. Bij hun beslissing daaromtrent zijn burgemeester en wethouders gebonden aan de door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastgestelde maatstaven. Buiten deze verordening om kunnen geen regels gelden voor de verdeling van woonruimte of tot behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Uitgangspunt van de toetsing aan artikel 10 is dat deze plaatsvindt op het moment van de aanvraag. Toetsing aan de in de verordening opgenomen criteria zal in de regel op het moment van vergunningverlening plaatsvinden. Het tweede lid regelt dat ingeval een woningzoekende die op grond van de artikelen 11, 12 of 14 voorrang heeft voorgeaat op andere woningzoekenden.

Artikel 16

Artikel 16 noemt twee categorieën woningzoekenden ten aanzien van wie een eventueel in de huisvestingsverordening geregelde voorrang voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding niet van toepassing is. Het betreft een limitatieve opsomming: de uitzondering kan alleen gelden voor verblijfsgerechtigden die voor de eerste maal na de verlening van de verblijfsvergunning woonruimte zoeken en dus technisch dakloos zijn én woningzoekenden die in blijf-van-mijn-lijf-huizen verblijven. De personen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege problemen van relationele aard of geweld in de relationele sfeer mogen niet worden geweigerd, ook niet indien ze zich in een andere gemeente willen vestigen dan waar het opvanghuis of de voormalige woning ligt.

Artikel 17

Dit artikel heeft wat betreft koopwoningen alleen betrekking op de Waddeneilanden, voor huurwoningen betreft het geheel Nederland.

Dit artikel verplicht de gemeenteraad om in de huisvestingsverordening een termijn op te nemen waarna een huisvestingsvergunning, op voorwaarde dat de betreffende woonruimte gedurende die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden en er zich geen kandidaat-huurder heeft gemeld, aan iedere aanvrager moet worden verstrekt. Deze termijn mag ten hoogste 13 weken betreffen, maar kan ook korter gesteld worden. De waarde van de woonruimte in het economisch verkeer betreft een marktconforme waarde van de woonruimte die getoetst kan worden aan de gemeentelijke WOZ-waarde. Artikel 15, tweede lid, bepaalt dat een huisvestingsvergunning mag worden geweigerd als er een of meer andere woningzoekenden, die op grond van de artikelen 11, 12 of 14 voorrang genieten, in aanmerking wensen te komen voor de woonruimte. Omdat woningzoekenden niet verplicht zijn een aangeboden woonruimte te aanvaarden, is voorzien in een termijn gedurende welke de eigenaar de woonruimte moet aanbieden aan woningzoekenden die voorrang genieten. Als dat niet heeft geleid tot een aanvaarding van de woonruimte mag de eigenaar de woonruimte aan iedere woningzoekende aanbieden. Aan de wijze van aanbieden worden wel enkele eisen gesteld. Wat betreft de wijze van aanbieding geldt dat die sterk afhankelijk zal zijn van de plaatselijke situatie en of de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 21. Daarom dient de gemeenteraad dit nader in te vullen in de huisvestingsverordening.

Artikel 18

Burgemeester en wethouders kunnen in drie gevallen een eenmaal verleende huisvestingsvergunning weer intrekken. Ten eerste kan dit wanneer de vergunninghouder de betrokken woonruimte niet binnen de bij de vergunningverlening bepaalde termijn in gebruik heeft genomen. Ten tweede kan dit wanneer de vergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren. Gelet op de ingrijpende gevolgen die de intrekking van de verleende vergunning voor de betrokkenen kan hebben, dient in deze de bewijslast bij de gemeente te berusten. Ten derde kan een huisvestingsvergunning worden ingetrokken indien het ernstig gevaar bestaat dat die vergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen (Wet Bibob).

Artikel 19

Dit artikel geeft de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders om aan eigenaren of beheerders van woonruimte mandaat te verlenen voor verlening van huisvestingsvergunningen. Wanneer een woningzoekende bij een eigenaar van woonruimte komt voor het huurcontract kunnen direct de benodigdheden voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning worden meegenomen. Hierdoor ontstaat minder regeldruk voor de burger. Bij eigenaren van veel woonruimte of met veel wisselingen bespaart dit ook de gemeente

werk. De mandaatconstructie maakt duidelijk dat burgemeester en wethouders verantwoordelijk blijven voor en aanspreekbaar op de verlening van huisvestingsvergunningen. Ook kunnen burgemeester en wethouders te allen tijde besluiten de verlening zelf weer ter hand te nemen. Ook blijven burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de afhandeling een bezwaar dat wordt ingesteld tegen het weigeren van een huisvestingsvergunning.

Artikel 20

Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hem beschikbare woonruimte. Daarom kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stellen over de wijze van bekendmaking aan woningzoekenden van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Te denken valt aan het voorschrijven van de publicatie van het aanbod op een website of in een huis-aan-huisblad of aanbieding van beschikbare woonruimte in een woonwinkel. Omdat de wijze waarop dit het beste kan geschieden sterk afhankelijk is van de lokale situatie dient de gemeenteraad dit nader in te vullen.

Artikel 21

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat het verboden is om woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of te verbouwen tot twee of meer woonruimten zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woningen, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet, zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. De vergunningsplicht is niet van toepassing op huiseigenaren die hun woonruimte samenvoegen of een deel ervan onttrekken om voor eigen bewoning of gebruik van te gebruiken als kantoor of praktijkruimte. De gemeenteraad bepaalt in de huisvestingsverordening op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Het gaat hierbij om het gebied en de hoogte van de huur- en koopprijs van de woonruimte. Het kan van belang zijn om woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 aangewezen categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 21 kunnen gemeenten bijvoorbeeld sturen op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een «tweede woning» kan ook worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het verbouwen van een woning tot studentenwoning blijft wel een vergunningsplicht houden.

Artikel 22

Voor in appartementsrechten splitsen van een gebouw dat behoort tot een in de huisvestingsverordening aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. De gemeenteraad kan hiermee greep houden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementscomplex is noodzakelijk om de appartementen afzonderlijk te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Artikel 23

De activiteiten waarvoor op grond van de artikelen 21 en 22 een vergunning kan worden vereist hebben alle gevolg voor de eigendom van de betrokken woonruimten en gebouwen. Daarom kan alleen de eigenaar de vergunning aanvragen. Daarmee is ook duidelijk dat die eigenaar kan worden aangesproken op deze activiteiten.

Artikel 24

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening de weigeringsgronden vast te leggen ten aanzien van het verlenen van een vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen van woonruimte of tot woningvorming. Daarbij kan gedacht worden aan de samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid, maar bij splitsing ook de onderhoudstoestand van de betreffende woonruimte. De gemeenteraad dient de afweging te maken in welke gevallen het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder moet wegen dan het belang van de eigenaar bij onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming of splitsing. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde indien door voorwaarden of voorschriften het belang van behoud of samenstelling onvoldoende gewaarborgd kan worden.

Artikel 25

Een vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen van woonruimte of tot woningvorming kan worden geweigerd indien er een ernstig gevaar bestaat dat die vergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen (Wet Bibob)

Burgemeester en wethouders moeten uiterlijk acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag om een vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten, splitsen van woonruimte of tot woningvorming beslissen. Indien zij dat niet doen is de vergunning van rechtswege verleend (de zogenoemde *lex silencio positivo*).

Artikel 26

Burgemeester en wethouders kunnen in de genoemde gevallen een verleende vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten, splitsen van woonruimte of tot woningvorming intrekken. De reden waarom aan burgemeester en wethouders een bevoegdheid wordt verleend om op de onderdeel a genoemde grond een vergunning in te trekken is dat een vergunningverlening steeds zal plaatsvinden na een beoordeling door het gemeentebestuur van alle relevante omstandigheden op het moment waarop de beslissing genomen wordt. Het feit dat de vergunning is verleend, zal zelf weer in eventuele andere vergunningprocedures een rol kunnen spelen. Dit geldt met name bij de weigeringsgronden die verband houden met de omvang of samenstelling van de woonruimtevoorraad. Wordt van een vergunning binnen een bepaalde termijn geen gebruik gemaakt, dan moet het gemeentebestuur daarom, mede in het belang van andere aanvragers, kunnen zeker stellen dat aan de vergunning in de toekomst geen rechten meer kunnen worden ontleend. Eveneens kan een vergunning worden ingetrokken indien de houder opzettelijk onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt (onderdeel b) of indien aan de vergunning voorwaarden zijn verbonden die niet worden nageleefd na de afgifte van die vergunning (onderdeel c).

Artikel 28

Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de huisvesting in hun gemeente van verblijfsge-rechtigden overeenkomstig de voor hun gemeente geldende van rijkswege vastgestelde taakstelling.

Artikelen 29 en 30

Deze artikelen bevatten regels omtrent de berekening van de taakstelling met betrekking tot de huisvesting van verblijfsgerechtigden. De huisvesting van verblijfsgerechtigden vindt plaats op gemeentelijk niveau. Uitgangspunt hierbij is dat het aanbieden van woonruimte aan verblijfsgerechtigden gelijk is aan die van de overige woningzoekenden. Het is van belang op te merken dat indien er een urgentieregeling is verblijfsgerechtigden altijd tot één van de urgente categorieën van woningzoekenden dienen te worden aangewezen.

Artikel 31

Bij een plotselinge toestroom van vluchtelingen of repatrianten of na bijvoorbeeld grote overstromingen kan er ineens sprake zijn van een groep woningzoekenden die bijzondere steun van de overheid behoeven bij het zoeken van woonruimte. Dergelijke groepen kunnen op grond van artikel 31 door de Minister voor Wonen en Rijksdienst bij ministeriële regeling worden aangewezen. Ten behoeve van de huisvesting van zo'n aangewezen groep kan de Minister voor Wonen en Rijksdienst aanwijzingen geven aan burgemeester en wethouders.

Artikel 34

De in het voorgestelde artikel 34 neergelegde bevoegdheid om zonder toestemming van de bewoner in de woning te kunnen controleren is noodzakelijk om te kunnen vaststellen of er een overtreding plaatsvindt van de in de huisvestingsverordening opgenomen verbodsbepalingen. Het kan nodig zijn om in een woonruimte zonder toestemming van de bewoner te controleren of er sprake is van kamergewijze verhuur, zonder dat een vergunning is verleend tot omzetting van die woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte, dan wel of een woonruimte zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning is onttrokken. Deze vergunningen zijn verplicht ingevolge het voorgestelde artikel 22. Ook is dit noodzakelijk om te kunnen vaststellen of de woning al dan niet in gebruik is genomen door een persoon die over een huisvestingsvergunning beschikt. Op de bevoegdheid om woningen binnen te treden is de Algemene wet op het binnentreden van toepassing. In dit geval is er sprake van het zonder toestemming van de bewoner moeten kunnen binnentreden door een toezichthoudende gemeenteambtenaar voor andere doeleinden dan strafvordering. Hiervoor is, ingevolge artikel 2, eerste lid, en artikel 3, tweede lid, van die wet steeds een schriftelijke machtiging van de burgemeester vereist.

Artikel 35

Eerste lid

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd vanwege het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen van een vergunningplichtige woonruimte (artikel 8, eerste lid), vanwege het in gebruik geven van vergunningplichtige woonruimte aan iemand die geen huisvestingsvergunning heeft (artikel 8, tweede lid) en om krachtens artikel 21 aangewezen woonruimte zonder vergunning geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning onttrekken, met andere woonruimte samenvoegen, van zelfstandige woonruimte omzetten in onzelfstandige woonruimte, te verbouwen tot twee of meer woonruimten of het zonder vergunning splitsen van een recht op een krachtens artikel 22, eerste lid, aangewezen gebouw in appartementsrechten. Ook kan een bestuurlijke boete worden opgelegd indien de voorschriften die verbonden zijn aan een vergunning als bedoeld in artikel 21. In de bedoelde gevallen hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een bestuurlijke boete op te leggen. Deze bevoegdheid heeft het karakter van een bestuursbevoegdheid en komt, gelet op de taakverdeling binnen de gemeente, toe aan burgemeester en wethouders.

Tweede lid

De bestuurlijke boete wordt gebonden aan een maximum. De gemeenteraad dient bij verordening vast te leggen hoe hoog de boete voor de verschillende overtredingen zal zijn, waarbij het wettelijk maximum niet overschreden mag worden.

Derde lid

Het tweede lid stelt de maximumbedragen vast voor de bestuurlijke boetes die voor de verschillende overtredingen kunnen worden opgelegd. Het is zaak dat de gemeenteraad in de verordening de boetebedragen vaststelt. Dat geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om de hoogte te bepalen, met inachtneming van de wettelijke maxima, op basis van de plaatselijke situatie. 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 een woning kopen voor hun kind en enkele kamers verhuren aan medestudenten. Ook kan de gemeenteraad bepalen dat de woningeigenaar die al eerder is beboet bij herhaling een hogere boete krijgt opgelegd. De verschillende overtredingen zijn duidelijk omschreven en eenduidig. Ondanks het gelden van vaste bedragen zullen burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen toepassing moeten geven aan artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht dat bepaalt dat indien de overtreder aannemelijk maakt dat de boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is het bestuursorgaan de boete lager vaststelt.

Artikel 51

In artikel 51 wordt het overgangsrecht geregeld. De huisvestingsverordeningen op basis van de Huisvestingswet vervallen van rechtswege per 1 juli 2015, aangezien de Huisvestingswet 2014 in werking treedt op 1 januari 2015. Vergunningen die reeds verleend zijn op basis van de Huisvestingswet voor 1 januari 2015, worden gelijkgesteld met vergunningen op basis van de Huisvestingswet 2014. Hiermee wordt voorkomen dat indien in de gemeente een huisvestingsverordening van kracht is op basis van de Huisvestingswet en de gemeenteraad beslist om opnieuw een huisvestingsverordening vast te stellen op basis van de Huisvestingswet 2014, alle vergunninghouders die reeds een huisvestingsvergunning hebben op basis van de Huisvestingswet een nieuwe huisvestingsvergunning moeten aanvragen. Het derde lid regelt dat de regionale huisvestingsverordeningen in de Wgr+ regio's bij de gelijktijdige inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 en de Wet tot wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen en enkele andere wetten in verband met de afschaffing van de plusregio's op 1 januari 2015 afgeweken wordt van het tweede lid en deze regionale huisvestingsverordeningen per 1 januari 2016 van rechtswege vervallen.



Dit is een uitgave van:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Januari 2015 | 82524