

Bijlage 2 – Veelgestelde vragen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

k. Wat is de goedkope voorraad?

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

l. Wat zijn onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste?

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

m. Wie of wat bepaalt de woningmarktregio?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

s. Kan aan een urgentieverklaring een zoekprofiel worden gekoppeld?

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

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

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

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

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

v. Op welke manier kan ik lokale woonconsumentenorganisatie betrekken?

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

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

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

x. Kunnen gemeenten een experimenteerartikel in de Huisvestingsverordening opnemen?

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

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

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

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

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

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

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

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

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