



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

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

informatiecentrum tel.
(070) 373 8393

uw kenmerk

bijlage(n)

2

betreft

Aanpassing Model
Huisvestingsverordening 2014 en
ontwikkelingen t.a.v.
Huisvestingswet 2014

ons kenmerk

ECLBR/U201600924
Lbr. 16/049

Datum

23 juni 2016

Samenvatting

Het betreft de eerste aanpassing van de Model Huisvestingsverordening 2014. Deze aanpassing is in hoofdzaak ingegeven door een aanstaande wijziging van de Huisvestingswet 2014 (te weten, de Wet doorstroming huurmarkt 2015). Van het moment wordt ook gebruik gemaakt om een kleine wijziging door te voeren die is ingegeven door een eerdere wijziging van de wet. Daarnaast worden in deze ledenbrief de diverse relevante aanhangige wetsvoorstellen belicht, in het bijzonder t.a.v. hun mogelijke betekenis voor Huisvestingsverordeningen.



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Aan de leden

informatiecentrum tel. (070) 373 8393	uw kenmerk	bijlage(n) 2
betreft Aanpassing Model Huisvestingsverordening 2014 en ontwikkelingen t.a.v. Huisvestingswet 2014	ons kenmerk ECLBR/U201600924 Lbr. 16/049	datum 23 juni 2016

Geacht college en gemeenteraad,

Voor u ligt de ledenbrief bij de eerste aanpassing van de Model Huisvestingsverordening 2014. Deze aanpassing is in hoofdzaak ingegeven door een aanstaande wijziging van de Huisvestingswet 2014 (te weten, de Wet doorstroming huurmarkt 2015, inwerkingtreding op 1 juli 2016). Van deze gelegenheid wordt ook gebruik gemaakt om een kleine wijziging door te voeren die is ingegeven door een eerdere wijziging van de wet. Daarnaast worden in deze ledenbrief de diverse relevante aanhangige wetsvoorstellen belicht, in het bijzonder t.a.v. hun mogelijke betekenis voor Huisvestingsverordeningen.

1. Wijziging van de Huisvestingswet 2014

A. De Wet doorstroming huurmarkt 2015 in combinatie met de (initiatief)Wet van 14 april 2016 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren)

Inhoud wet:

De Wet doorstroming huurmarkt (Stb. 2016, 158, Kamerstukken 34 373) breidt via een wijziging van het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten uit. Een deel van de woningvoorraad kan zo makkelijker gereserveerd worden voor doelgroepen die nu lastig aan passende huisvesting kunnen komen. Daarnaast blijven speciaal geschikte woningen zo beschikbaar voor de betreffende doelgroep. Dat draagt bij aan een efficiënter gebruik van de woningvoorraad.

Het huurrecht kent nu alleen nog bepalingen voor de doelgroepen ouderen, gehandicapten en studenten. Met deze wet wordt dit uitgebreid met contracten voor promovendi en grote gezinnen. Ook sluit de wet hiermee aan bij de initiatiefwet die een 5-jaarscontract voor jongeren tussen de 18 en 27 regelt. Verder komt er een huurcontract van maximaal 2 jaar en een huurcontract van maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woonruimte. Deze contracten eindigen na de afgesproken termijn van rechtswege. In de wet is expliciet vastgelegd dat woningcorporaties, afgezien van een aantal uitzonderingen, geen contracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen mogen aanbieden.

Op grond van artikel II van de Wet doorstroming huurmarkt worden twee nieuwe artikelen in de Huisvestingswet 2014 ingevoegd, luidende:

Artikel 11a

In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.

Artikel 11b

In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271 lid 1 tweede volzin van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.

In de initiatiefwet (Stb. 2016, 157) staat een (nagenoeg)¹ gelijkkluidend artikel 11a.

Stand van zaken:

Deze wijzigingen treden op 1 juli 2016 in werking (Stb. 2016, 159).

Consequenties voor Huisvestingsverordeningen:

Ja, deze wetswijzigingen hebben consequenties voor Huisvestingsverordeningen. De Model Huisvestingsverordening 2014 wordt daarom aangepast (er worden een tweetal leden toegevoegd aan artikel 4). Als bijlagen bij deze ledenbrief hebben we een modelraadsvoordracht (bijlage 1) en modelraadsbesluit (bijlage 2) bijgevoegd ten behoeve van een eenvoudige aanpassing van

¹ Het artikel 11a dat middels de initiatiefwet aan de Huisvestingswet 2014 wordt toegevoegd treedt ook op 1 juli 2016 in werking. Hierin wordt abusievelijk nog verwezen naar artikel 7:274a van het Burgerlijk Wetboek, terwijl dat inmiddels artikel 7:274c is geworden. Middels een toekomstige Veegwet zal deze dubbeling worden hersteld.

Huisvestingsverordeningen. Beide zijn opgesteld overeenkomstig Igr 86 van de [100 Ideeën voor de gemeentelijke regelgever](#).

B. De Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in combinatie met de Wet van 20 maart 2015 tot wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

Inhoud wet:

Artikel VI van de Herzieningswet (Stb. 2015, 145, Kamerstukken 32 769) in combinatie met artikel VI van de Wet tot wijziging van de Herzieningswet (Stb. 2015, 146, Kamerstukken 33 966) bevat een technische wijziging van de Huisvestingswet 2014 vanwege wijzigingen in de Woningwet. De verwijzing in artikel 1, onderdeel f, van de Huisvestingswet 2014) wordt gewijzigd van artikel 70 naar artikel 19 van de Woningwet.

Stand van zaken:

Deze wijziging is op 1 juli 2015 in werking getreden.

Consequenties voor Huisvestingsverordeningen:

Ja, deze wetswijziging heeft consequenties voor Huisvestingsverordeningen, i.i.g. voor zover deze in lijn met de modelverordening waren vastgesteld. Deze technische wijziging is nog niet doorgevoerd in de Model Huisvestingsverordening 2014; dat wordt nu gedaan door wijziging van de verwijzing naar artikel 70 in artikel 19 van de Woningwet. Dit betekent een aanpassing van artikel 1 (en de toelichting daarop).

2. Aanhangige wetsvoorstellen

A. Voorstel van wet van het lid Bosman houdende regulering van de vestiging van Nederlanders van Aruba, Curaçao en Sint Maarten in Nederland

Inhoud wetsvoorstel:

Het doel van dit initiatiefwetsvoorstel is om vestiging in Nederland van kansarme immigranten van de eilanden te reguleren. Dit laatste ook in de hoop dat de autonome landen hun verantwoordelijkheid nemen door zelf te investeren in hun bevolking om zo de problemen op te lossen. Deze mensen “vormen de toekomst voor de eilanden en moeten daarom ten volle worden benut” (Kamerstukken 33 325, nr. 3).

Stand van zaken:

Het wetsvoorstel is op 3 juli 2012 ingediend bij de Tweede Kamer. De Afdeling advisering van de Raad van State heeft sterke twijfels geuit of het onderscheid dat in het wetsvoorstel wordt gemaakt naar nationale afkomst en afstamming, kan worden gerechtvaardigd (Kamerstukken 33 325, nr. 11). De indiener van het initiatiefwetsvoorstel heeft op 17 mei 2016 bij Tweede nota van wijziging hieraan tegemoet willen komen door een aantal wijzigingen in het wetsvoorstel (Kamerstukken 33 325, nr. 12). Het wetsvoorstel staat op de langetermijnagenda van de Tweede Kamer voor antwoord eerste en tweede termijn.

Consequenties voor Huisvestingsverordeningen:

Het is niet de verwachting dat dit wetsvoorstel aanvaard zal worden.

B. Voorstel van wet van het lid Van Klaveren tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 in verband met het laten vervallen van de gemeentelijke plicht om zorg te dragen voor opvang van asielzoekers

Inhoud wetsvoorstel:

Initiatiefnemer spreekt van een onevenwichtigheid in het systeem en stelt voor om de gemeentelijke plicht om zorg te dragen voor opvang van asielzoekers te laten vervallen, en de genoemde groep op de reguliere wachtlijsten te plaatsen. Men is immers reeds gehuisvest (in de opvang) en de noodzaak van nieuwe woonruimte is voor deze groep niet per definitie groter dan die van andere woningzoekenden (Kamerstukken 33 308, nr. 3).

Stand van zaken:

Het wetsvoorstel is op 1 oktober 2015 ingediend bij de Tweede Kamer, zonder advies van de Afdeling advisering van de Raad van State. Dit advies is nodig voor een verdere behandeling door de Tweede Kamer.

Consequenties voor Huisvestingsverordeningen:

Het is niet de verwachting dat dit wetsvoorstel aanvaard zal worden.

C. Wijziging van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmg) in verband met de selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlastgevend en crimineel gedrag

Inhoud wetsvoorstel:

In artikel II van dit wetsvoorstel (Kamerstukken 34 314) wordt ten gevolge van de voorgestelde wijzigingen van de Wbmgp de verwijzing in artikel 3 van de Huisvestingswet 2014 gewijzigd (in het tweede lid van artikel 3 wordt «Gebieden, bedoeld in artikel 5, eerste lid» vervangen door: Complexen, straten of gebieden als bedoeld in artikel 5, eerste, tweede of derde lid).

Stand van zaken:

Het wetsvoorstel is op 8 oktober 2015 ingediend bij de Tweede Kamer, op 29 maart 2016 aanvaard door de Tweede Kamer en thans in behandeling bij de Eerste Kamer; voorlopig verslag Eerste Kamer 24 mei 2016.

Consequenties voor Huisvestingsverordeningen:

Nee, er zijn geen gevolgen voor Huisvestingsverordeningen. De voorgestelde wijziging betreft een technische wijziging en bevat geen wetgevingsopdracht voor gemeenten. Artikel 3 van de Huisvestingswet 2014 is niet uitgewerkt in de Model Huisvestingsverordening 2014 en ook niet vermeld in de toelichting daarop.

D. Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders

Inhoud wetsvoorstel:

Dit voorstel (Kamerstukken 34 454) is ingediend om uitvoering te geven aan een Kamermotie waarin de regering wordt verzocht om "met inachtneming van de noodzaak van snelle doorstroming van statushouders uit asielzoekerscentra, asielzoekers met een tijdelijke verblijfsvergunning als voorrangscategorie uit de Huisvestingswet te schrappen" (Kamerstukken 34 300, nr. 40). Deze motie is in de Tweede Kamer met een ruime meerderheid aangenomen.

Het wetsvoorstel schrapt de verplichte urgentiestatus voor vergunninghouders in het geval een gemeente een Huisvestingsverordening heeft met een urgentieregeling. Al voor het opstellen van het wetsvoorstel heeft de VNG zich fel verweerd tegen voornemen van het kabinet om een wetsvoorstel met een dergelijke strekking in te dienen. Wij zijn van mening dat de regering met een dergelijk wetsvoorstel een verkeerd signaal afgeeft; het Rijk schrapt de urgentie voor vergunninghouders, maar laat het vervolgens wel 'gewoon' aan de gemeenten over om de vergunninghouders met urgentie te huisvesten. Gemeenten moeten immers vergunninghouders met enige urgentie huisvesten; zonder dat lukt het huisvesten niet op tijd en voldoet de gemeente niet aan haar wettelijke taakstelling.

Ons standpunt leidde tot overleg met minister Blok. Uiteindelijk is het oorspronkelijke wetsvoorstel aangepast. Omdat de aangenomen Kamermotie echter klip en klaar verwoordt dat de urgente positie van vergunninghouders moet worden geschrapt is dat wel nog steeds als zodanig opgenomen in het wetsvoorstel. In het wetsvoorstel wordt nu wel duidelijk aangegeven dat gemeenten

een taakstelling tot het huisvesten van vergunninghouders behouden. Het kabinet geeft ook aan het van groot belang te achten dat gemeenten hieraan blijven voldoen, ook als dat met zich meebrengt dat vergunninghouders – op initiatief van individuele gemeenten zelf – als urgente groep woningzoekenden aangewezen worden. Het wetsvoorstel staat er niet aan in de weg dat gemeenten in de Huisvestingsverordening of een plan van aanpak vastleggen hoe aan de taakstelling invulling wordt gegeven. Het kabinet stelt dat gemeenten hiermee maximale ruimte wordt geboden voor lokaal maatwerk, hetgeen wat betreft het kabinet een belangrijke doelstelling van dit wetsvoorstel is. Gezien deze aanpassing van het wetsvoorstel – en gelet op de politieke werkelijkheid – is het uiteindelijke wetsvoorstel voor ons acceptabel. Er ligt naar ons idee een voor gemeenten uitvoerbaar wetsvoorstel.

Stand van zaken:

Het wetsvoorstel is op 15 april 2016 ingediend bij de Tweede Kamer. De Kamer heeft op 2 juni 2016 schriftelijk verslag uitgebracht en wacht nu op schriftelijk antwoord van de regering.

Consequenties voor Huisvestingsverordeningen:

De modelverordening is dusdanig geredigeerd (met een dynamische verwijzing naar artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 en het gebruik van de wettelijke term ‘urgentiecategorie’) dat het komen te vervallen van verplichte urgentiestatus van vergunninghouders niet tot aanpassing van Huisvestingsverordeningen hoeft te leiden. Gemeenten die vervolgens vergunninghouders op eigen initiatief als urgentiecategorie aan willen wijzen kunnen dit doen door deze groep toe te voegen aan de opsomming van artikel 9, tweede lid, van de Huisvestingsverordening (nummering van de modelverordening).

E. Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen (Veegwet wonen)

Inhoud wetsvoorstel:

Zoals in de uitgebreide titel van het wetsvoorstel (Kamerstukken 34 468) is vermeld gaat het hier om een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen. In artikel II van het wetsvoorstel worden wijzigingen voorgesteld van:

- artikel 1: invoegen van definities van ‘standplaats’ en toevoeging van ‘standplaats’ aan het begrip ‘woonruimte’. Met toevoeging van standplaats herleeft de mogelijkheid om regels te stellen voor de rechtvaardige verdeling van woonwagendstandplaatsen, zoals dit ook mogelijk was tot 1 januari 2015 onder de oude Huisvestingswet;

- artikel 9: het tweede lid wordt duidelijker geformuleerd op verzoek van de VNG en het derde lid vervalt onder herformulering van de inhoud daarvan in het tweede lid;
- artikel 21: uitbreiding handhavingsbevoegdheden naar toekomstige huiseigenaren vanwege jurisprudentie waarbij is gebleken dat het opleggen van een bestuurlijke boete uitsluitend mogelijk is ten aanzien van een eigenaar die zelf feitelijk de woonruimte heeft onttrokken of omgezet. In de praktijk blijkt echter dat een aantal eigenaren een woonruimte illegaal omzetten of onttrekken en daarna het pand doorverkopen;
- artikel 25: puur technische wijzigingen (hernummering leden 1 t/m 5 en paragraaf ipv. afdeling 4.1.3.3 Awb in het vijfde lid).

Stand van zaken:

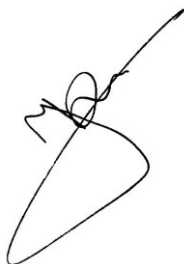
De Veegwet wonen is 4 mei 2016 ingediend bij de Tweede Kamer. De Kamer heeft op 3 juni 2016 schriftelijk verslag uitgebracht en wacht nu op schriftelijk antwoord van de regering.

Consequenties voor Huisvestingsverordeningen:

Nee, gelet op de stand van zaken in dit dossier zijn op korte termijn geen consequenties voor Huisvestingsverordeningen te verwachten. Als dit wetsvoorstel te zijner tijd tot wet wordt verheven, zal de toelichting bij artikel 1 van de Model Huisvestingsverordening 2014 worden aangepast voor wat betreft standplaatsen en de definitie van woonruimte.

Hoogachtend,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



J. Kriens

Voorzitter directieraad

Deze ledenbrief staat ook op www.vng.nl onder brieven



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

