

Aan de leden**Datum**

24 april 2024

Ons kenmerk

U202400169

Lbr. 24/012

Telefoon

070-373 83 93

Bijlage(n)

5

Onderwerp

Wijziging Huisvestingswet 2014

Geachte leden van college en gemeenteraad,

Het is voor onze bewoners van groot belang dat er betaalbare woonruimten in leefbare buurten en wijken zijn. De VNG dringt al lange tijd aan op verbeteringen in de Huisvestingswet 2014. Daarin heeft het rijk instrumenten vastgelegd die gemeenten kunnen toepassen voor woonruimteverdeling en behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In 2023 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met aanpassingen van de wet. De VNG is ervan overtuigd dat gemeenten daardoor beter hun rol kunnen uitvoeren. Deze wijzigingen zijn per 1 januari 2024 van kracht.

In deze ledenbrief informeren we u over de wijzigingen die voor uw gemeente relevant zijn en sturen we u onder andere de aangepaste model-Huisvestingsverordening (bijlage 2 tot en met 5) zodat u deze gewijzigde regels in uw gemeente kunt toepassen.

Gewijzigde regels voor de woonruimteverdeling

Een gemeente mag uitsluitend sturing geven aan de woonruimteverdeling via een Huisvestingsverordening. Het is de keuze van de gemeenteraad om wel of geen verordening vast te stellen. De Huisvestingswet 2014 verplicht gemeenten niet een verordening vast te stellen. Als gemeenten ervoor kiezen een Huisvestingsverordening vast te stellen dan mogen woningen, waarop gemeentelijke regels over woonruimteverdeling van toepassing zijn, alleen gegeven of in gebruik genomen worden als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.

De mogelijkheden voor gemeenten om hierop te kunnen sturen zijn verruimd:

- Uitbreiding toewijzingen met lokale binding: voorheen mocht voor maximaal 25% van het aantal verleende huisvestingsvergunningen voorrang gegeven worden aan woningzoekenden met lokale binding aan de gemeente. Dit wordt uitgebreid naar 50%. Wel is nader uitgelegd dat ook

urgentiebepalingen die uitsluitend openstaan voor inwoners van de gemeente meetellen binnen deze 50%.

- Voorrang voor beroepsgroepen mogelijk: gemeenten mogen zelf bepalen dat er voor aangewezen woningen voorrang gegeven moet worden aan woningzoekenden met beroepen van vitaal belang. Denk daarbij aan docenten en verplegend personeel. Het is aan gemeenten om in de verordening te bepalen aan welke groepen voorrang wordt gegeven.
- Nieuwbouw koopwoningen mogen vanaf 1 januari 2024 ook toegewezen worden: sinds 2014 was het niet meer mogelijk voor gemeenten om koopwoningen toe te wijzen, uitgezonderd de Waddengemeenten. Dit is nu veranderd. Alle gemeenten mogen nu ook nieuwbouw koopwoningen met voorrang toewijzen aan groepen woningzoekenden die extra problemen ondervinden bij het vinden van schaarse betaalbare koopwoningen. Het gaat dan om nieuwbouwwoningen met een koopprijsgrens tot € 390.000 (prijspeil 2024). Hiermee kan bijvoorbeeld aan starters uit de gemeente of ouderen die willen doorstromen voorrang gegeven worden wanneer deze woningen gerealiseerd worden.

Leefbaarheid ook een grondslag voor regels over de woonruimtevoorraad

Vanaf nu mogen gemeenten ook regels hanteren ten aanzien van het behoud van de woonruimtevoorraad als de leefbaarheid onder druk staat. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels voor kamerverhuur of het splitsen of samenvoegen van woonruimte. Daardoor kan dit instrument ruimer en door meer gemeenten toegepast worden. Bijvoorbeeld bij het behoud van de leefbaarheid in kwetsbare wijken.

Wijzigingen van procedurele en technische aard

- In de wet is de relatie tussen de huisvestingsverordening en gemeentelijke woonvisie verduidelijkt. De gemeente moet in de woonvisie beschrijven welke flankerende maatregelen getroffen worden. Bijvoorbeeld in relatie tot de bouwopgave of aanpak van de leefbaarheid.
- Als er in een gemeente op grond van de huisvestingsverordening regels over toeristische verhuur gelden, dan moet dit aan de minister medegedeeld worden. Zo wordt een overzicht bijgehouden over de lokale regels waarmee platforms aanbieders van toeristische verhuur kunnen informeren.
- De gemeente moet vanaf 1 januari 2024 bij vaststelling of wijziging van de huisvestingsverordening een advies vragen aan gedeputeerde staten van de provincie. Dit advies moet betrokken worden bij de besluitvorming, waarbij er gemotiveerd afgeweken kan worden van dit advies.
- In de memorie van toelichting bij de wijzigingswet is verduidelijkt dat de gemeenteraad verschillende uitvoeringsaspecten kan delegeren aan het college. Dit kan op grond van de algemene delegatiebepaling uit de Gemeentewet. Een voorbeeld hiervan is de inwerkingtreding van de verordening.

In bijlage 1 worden de wijzigingen nader toegelicht.

Wat betekent dit voor de ambtelijke organisatie

Deze wetwijziging brengt geen verplichting met zich mee om een huisvestingsverordening vast te stellen. Het is aan de gemeenteraad om hierover te beslissen. Gebruikmaken van de mogelijkheden uit de Huisvestingswet vraagt wel om een huisvestingsverordening. Dit betekent vaak wel dat gemeenten hun uitvoeringscapaciteit moeten vergroten of anders moeten inzetten. De nieuwe regels moeten immers ingevoerd, uitgevoerd en gehandhaafd worden. De wijzigingen in de

wet die van procedurele en technische aard zijn, hebben beperkte gevolgen voor gemeenten die al een huisvestingsverordening hebben.

Toekomstige wijzigingen

De minister voor VRO heeft bij de Tweede Kamer het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting ingediend. Hieruit volgt dat alle gemeenten een regionaal afgestemde huisvestingsverordening met urgentieregeling moeten vaststellen met het oog op het met voorrang huisvesten van een aantal bij wet genoemde categorieën urgent woningzoekenden. Dit heeft dus ook consequenties voor gemeenten die al een huisvestingsverordening of urgentieregeling hebben.

Het is nog onduidelijk wanneer de wet in werking zal treden, maar het kabinet richt zich op dit jaar. Nadat de wet in werking treedt, hebben gemeenten nog twee jaar de tijd om de huisvestingsverordening met urgentieregeling aan te passen of vast te stellen. U ontvangt hier nog informatie over. Ook de modelverordening zal dan herzien worden.

Vragen

Neem contact op via info@vng.nl. De informatie uit deze ledenbrief wordt ook geplaatst op de website van de VNG. De modelverordening zal opgenomen worden in de Kennisbank Decentrale Regelgeving van Sdu.

Bijlagen

1. Toelichting wijzigingen Huisvestingswet
2. Was-woord-tabel wijziging modelverordening
3. Model raadsbesluit wijziging huisvestingsverordening
4. Geconsolideerde versie model huisvestingsverordening
5. Implementatiehandleiding wijziging model huisvestingsverordening

Met vriendelijke groet,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



mr L.K. Geluk
Algemeen directeur