

Blogreeks 'Huisvestingswet'

Huisvestingswet: Wat kunnen gemeenten regelen?

Datum: 10 oktober 2022

Deze blog maakt onderdeel uit van de blogreeks omtrent de Huisvestingswet.

De Huisvestingswet (Hvw) geeft gemeenten een paar belangrijke instrumenten om door middel van een Huisvestingsverordening in de samenstelling en verdeling van de woonruimtevoorraad in te grijpen. Dat kan verstrekkende gevolgen hebben voor woningzoekenden en huizeigenaren.

Gemeenten mogen deze regelgevende bevoegdheden niet zomaar inzetten. Dat komt omdat vrijheid van vestiging het uitgangspunt van de woningmarkt is. Terughoudendheid is daarom geboden. Alleen als dat "noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte", is ingrijpen gerechtvaardigd (artikel 2 Hvw). Gemeenten moeten dan ook onderbouwen dat sprake is van schaarste en van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, voordat zij gebruik kunnen maken van hun bevoegdheden op dit punt.

In dit blogbericht staan wij stil bij de mogelijkheden die de Hvw in hoofdlijnen biedt.

Toewijzing van woningen

Met het oog op de bestrijding van schaarste en alle nadelige effecten daarvan, kan een huisvestingsvergunning worden geëist voor bepaalde aangewezen categorieën woonruimte (artikel 7 en verder Hvw). In de meeste gemeenten geldt een huisvestingsvergunningplicht voor het betrekken van zelfstandige huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 763,47 in 2022).

Daarbij is het mogelijk om een volgordebepaling voor de verdeling van een deel van die huisvestingsvergunningen op te nemen. Bijvoorbeeld voor bepaalde maatschappelijke beroepsgroepen of mensen met een medische indicatie (artikel 12, 13 en 14 Hvw). In de voorrangsregels wordt meestal een relatie gelegd tussen de omvang van de woning en de grootte van het woningzoekende huishouden.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Wederom in het licht van schaarstebestrijding, is veelal een vergunning vereist voor het onttrekken, samenvoegen of omzetten (van zelfstandige naar onzelfstandige) van door de gemeenteraad aangewezen categorieën van woonruimte (artikel 21 Hvw). In de praktijk geldt deze vergunningplicht vaak voor (koop)woningen tot én boven de liberalisatiegrens. Daarbij gebeurt het dat bepaalde wijken zijn aangewezen als vergunningplichtig of dat deze vergunningplicht geldt voor het hele grondgebied van de gemeente. Dit is toegestaan op grond van de jurisprudentie.¹ In ons volgende blogbericht van 24 oktober 2022 staan wij uitgebreider stil bij dit figuur.

Opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen

Met ingang van 1 januari 2022 is een regeling over opkoopbescherming toegevoegd aan de Hvw (artikel 41 en verder Hvw). Daarmee kunnen gemeenten in de huisvestingsverordening een zogenoemde zelfbewoningsplicht introduceren (een verbod op verhuur) van nieuw aangekochte goedkope en middeldure koopwoningen ter bestrijding van schaarste of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

¹ AbRvS 16 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:3008.

Toeristische verhuur

Met ingang van 1 januari 2021 kunnen gemeenten toeristische verhuur van woonruimte binnen hun gemeente voorkomen of beperken, om zo de woonruimtevoorraad of de leefbaarheid van de omgeving te beschermen (artikel 23a en verder Hvw). Het is bijvoorbeeld mogelijk om een toeristische vorm van verhuur (zoals Airbnb) te verbieden of aan een maximum aantal overnachtingen te houden, al dan niet met vergunningplicht. De Huisvestingswet voorziet in de mogelijkheid voor een registratie-, meld- en/of vergunningplicht, wat adequate handhaving tegen overtreding van de te stellen regels mogelijk maakt.

In de praktijk wordt veel gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling blijkt overigens dat alleen al uit het eenmalige gebruik van een woning door toeristen volgt dat de woning op dat moment niet beschikbaar is voor permanente bewoning en dat deze dus aan de woonruimtevoorraad is onttrokken.²

Wetswijziging Huisvestingswet

Op 9 september 2022 is een wetswijziging van de Hvw aangeboden aan de Tweede Kamer. Wij informeerden u [eerder](#) al over dat (destijds concept-) wetsvoorstel.

Het wetsvoorstel regelt onder meer dat gemeenten bij de uitgifte van huisvestingsvergunningen vaker voorrang mogen geven aan personen die maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om extra voorrang te geven aan bepaalde beroepsgroepen met een vitaal belang voor de regionale of lokale samenleving, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten (voorrang binnen de voorrangsgroep). Nieuw in dit wetsvoorstel is dat gemeenten de vergunningsplicht voor aanpassingen in de woningvoorraad ook kunnen invoeren op basis van leefbaarheidsargumenten. Ook worden nadere eisen gesteld aan hoe gemeenten de schaarste aan woonruimte moeten onderbouwen en hoe de afstemming met provincies moet geschieden.

Tot slot wordt een (ingrijpend) instrument toegevoegd aan de Hvw. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om voor het bewonen van koopwoningen tot de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (€ 355.000,- in 2022) een huisvestingsvergunning in de zin van artikel 7 Hvw te eisen. Dat betekent dat kopers van woningen onder dat bedrag rekening moeten houden met het feit dat hier een huisvestingsvergunning voor nodig zou kunnen zijn. Kopers kunnen hiervoor alleen in aanmerking komen als ze voldoen aan de criteria die daaraan gesteld zijn (waaronder inkomenseisen). In theorie kan dit ertoe leiden dat iemand een woning koopt die hij niet mag bewonen. Bovendien kunnen woningen boven het grensbedrag worden aangeboden om dit probleem te omzeilen, wat weer voor schaarste zou kunnen zorgen bij woningen in het segment dat de wetgever nu juist beoogt te beschermen.

Conclusie

De Hvw kent verschillende mogelijkheden om te sturen op de woonruimtevoorraad en –verdeling. Met de beoogde wetswijziging worden die mogelijkheden verruimd en ook opengesteld voor leefbaarheidsoverwegingen.

Deze blog is geschreven door Mathilde van Velzen-de Boer en Reimer Helder en is onderdeel van onze reeks over de Huisvestingswet. Heeft u vragen naar aanleiding van een van onze blogs over de Huisvestingswet, neemt u dan gerust contact met ons op. Wij zijn u graag van dienst.

Voor meer informatie:

Mathilde van Velzen-de Boer
+31 30 25 95 521
mathildevanvelzen@vbk.nl

² AbRvS 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:428.

VAN BENTHEM & KEULEN

ADVOCATEN | NOTARIAAT

Reimer Helder
+31 30 25 95 549
reimerhelder@vbk.nl