

Bijlage 1 – Implementatiehandleiding Model-Huisvestingsverordening 2014

In de implementatiehandleiding wordt ingegaan op de keuzes die gemeenten kunnen maken en bijbehorende afwegingen. Ook wordt de intentie van de wetgever kort toegelicht waarbij we waar mogelijk verwijzen naar het vorige hoofdstuk uit deze ledenbrief.

Facultatief en uitputtend

De modelverordening kent een aantal artikelen waar het aan individuele gemeenten is om een keuze te maken. Naast de leeswijzer bovenaan de modelverordening is deze implementatiehandleiding opgesteld om te helpen bij het maken van die keuzes.

Het kan gaan om 'invulbepalingen', varianten, keuzemogelijkheden en bepalingen die als 'facultatief' zijn aangemerkt (deze laatste zijn te herkennen aan de cursieve tekst). Uiteraard is het gehele model in zekere zin facultatief, in die zin dat het verordeningsinstrument onder de Huisvestingswet enkel gebruikt moet worden voor zover dat geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden én dat het gemeenten vrij staat om een andere invulling te geven dan waar in de modelverordening voor gekozen is.

Gemeenten die ervoor kiezen om de bepalingen uit de modelverordening niet of in gewijzigde vorm over te nemen of deze aan te vullen, zullen er zelf scherp op moeten zijn dat deze keuzes zowel in lijn zijn met de Huisvestingswet 2014 als met de systematiek van de bepalingen uit de modelverordening die wel overgenomen worden. Artikelen of artikelleden moeten mogelijk vernummerd worden.

De modeltoelichting is voorts zo opgesteld dat gemeenten deze kunnen overnemen als ze ook het bijbehorende artikel overnemen. In de modeltoelichting zijn de facultatieve bepalingen dus eveneens als facultatief (*cursief*) aangemerkt.

Algemeen

Als van de verordeningsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt met betrekking tot de woonruimteverdeling **moet** een gemeente in de verordening vastleggen:

- Welke categorieën woonruimte vergunningplichtig zijn.
- Welke woningzoekenden in aanmerking komen voor een vergunning.
- De wijze van aanvragen van een vergunning en de gegevens die daarbij door de aanvrager worden verstrekt.

In een verordening **kan staan**:

- Welke voorrangsregels van toepassing zijn op welke woonruimte in het kader van het tegengaan van verdringingseffecten.
- Welke rangordecriteria en verdeelmodellen gebruikt worden.
- Welke urgentiecategorieën worden onderscheiden en hoe die zich tot elkaar verhouden.
- En andere facultatieve bepalingen (uit de modelverordening).

Als van de verordeningsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad **moet** een gemeente in de verordening vastleggen:

- Welke categorieën woonruimte vergunningplichtig zijn.
- Welke criteria worden gehanteerd voor de verlening van een vergunning.
- De wijze van aanvragen van een vergunning en de gegevens die daarbij door de aanvrager worden verstrekt.

Aanhef

Hoewel in beginsel alle bepalingen van de Huisvestingswet 2014 facultatief zijn, is artikel 4, eerste lid, aanhef, onder a of b, van de wet altijd de basis van een Huisvestingsverordening als geoordeeld wordt dat het geconstateerde probleem van schaarste door middel van een Huisvestingsverordening dient te worden aangepakt. Vervolgens zijn er verordende bevoegdheden waaraan uitvoering moet worden gegeven of kan worden gegeven, afhankelijk van de keuze voor ingrijpen in de woonruimteverdeling dan wel de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In de aanhef dienen enkel die artikelen vermeld te worden waaraan in de verordening uitvoering wordt gegeven.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen: In de wet is een flink aantal definities opgenomen (in artikel 1). Deze zijn bindend voor de verordening. Daarom kan in de Huisvestingsverordening worden volstaan met relatief beperkt aantal begripsbepalingen.

De begripsbepalingen voor 'inwoning', 'onzelfstandige woonruimte' en 'woningmarktregio' dienen enkel overgenomen te worden als de corresponderende bepalingen in de

verordening worden vastgelegd. Voor de laatstgenoemde begripsbepaling geldt dat aangegeven moet worden uit welke gemeenten deze regio bestaat.

Artikelen 2, 3 en 5. Huisvestingsvergunning: Als de gemeenteraad besluit tot ingrijpen in de woonruimteverdeling (artikel 7 van de wet), dan dienen naast artikel 2 ook de artikelen 3 en 5 in de verordening te worden opgenomen (zie de artikelen 5, 9 en 10 van de wet). Zie verder de toelichting hieronder.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte: Dit artikel is verplicht bij het in het leven roepen van een huisvestingsvergunningstelsel (zie artikel 7 van de wet).

In het eerste lid, onder a, kan ervoor gekozen worden om de aanwijzing te richten op woonruimte in eigendom van woningcorporaties, van particuliere verhuurders of beiden (in dat laatste geval kan de facultatieve zinsnede in het geheel achterwege blijven). Als de gemeente ervoor kiest om niet alle aangewezen woonruimtes onder het bereik van de verordening te brengen, dient goed gemotiveerd te worden waarom sprake is van een gerechtvaardigd onderscheid tussen de woonruimtes van woningcorporaties en die van particuliere verhuurders. Dat onderscheid kan gelegen zijn in de omvang van particuliere voorraad of in de aard van de problematiek.

Tevens dient onder a de huurprijsgrens te worden ingevuld. Hiervoor zijn een aantal mogelijke grenzen aangegeven. Aansluiten bij de grenzen uit de Wet op de huurtoeslag heeft als voordeel dat deze periodiek aangepast worden. Nadeel kan zijn dat ze niet goed aansluiten bij de lokale woningmarktsituatie. De keuze dient uiteraard gemotiveerd te worden. Zie ook paragraaf 4.1 van deze ledenbrief.

In het eerste lid, onder b, is een invulling gegeven aan het gebiedscriterium. Ter uitwerking zijn twee varianten gegeven. De eerste variant vereist een omschrijving van de gebieden en de tweede variant vereist een plattegrond van de gemeente waarop de gebieden duidelijk zijn gemarkeerd. Als aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing op het gehele grondgebied van de gemeente kan het gehele gebied worden aangewezen (maar ook dan moet een gebiedsaanwijzing plaatsvinden).

In het eerste lid, onder c, kunnen facultatief nog nadere criteria met betrekking tot de 'aard' en 'grootte' van de woonruimte worden opgenomen.

De in het tweede lid genoemde uitzonderingen zijn facultatief en betreffen suggesties. De onder a genoemde uitzondering is overeenkomstig artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet. Het gaat hier om (a) groepsgewijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs; (b) tijdelijke verhuur van te koop staande woningen, en (c) sloopwoningen. De in het tweede

lid, onder b, genoemde uitzondering betreft kamerverhuur. Als de gemeente kamerverhuur huisvestingsvergunningplichtig wil maken, dient deze uitzondering niet te worden opgenomen. Onder c is een uitzondering voor bedrijfswoningen opgenomen. Als sprake is van huur van woonwagens of woonschepen in het aangewezen gebied en het onwenselijk is dat de woonwagens of woonschepen onder de reikwijdte van de verordening vallen, kunnen deze ook worden uitgezonderd. Gemeenten kunnen er ook voor kiezen woningen die met tijdelijke huurcontracten worden verhuurd (bijvoorbeeld campuscontracten of in de toekomst eventueel jongerencontracten) uit te sluiten, door deze woonruimte onder de uitzonderingen te brengen.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning: Ook dit artikel is verplicht bij het in het leven roepen van een huisvestingsvergunningstelsel (artikel 9 van de wet).

De criteria mogen geen betrekking hebben op het stellen van eisen aan de minimale hoogte van het huishoudinkomen en mogen woningcorporaties niet belemmeren om uitvoering te geven aan wettelijke voorschriften die zijn gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende internationale verplichtingen (artikel 9, tweede en derde lid, van de wet).

De in de modelverordening opgenomen criteria zijn suggesties; wel moeten er in ieder geval enige criteria gesteld worden. In plaats van het opnemen van een maximale hoogte van het huishoudinkomen (onder a) kan er ook bijvoorbeeld ook aangesloten worden bij de inkomensgrens die volgt uit de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (€34.678 in 2014) maar ook een andere (of geen) grens is denkbaar. Het onder b genoemde criterium van meerderjarigheid is ook een suggestie; het is een logische eis die volgt uit het maatschappelijk verkeer.

Hoe meer criteria opgenomen worden, hoe groter de kans is dat woonruimte leeg blijft omdat er geen gegadigden zijn die in aanmerking komen.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden: Dit artikel is niet verplicht als een huisvestingsvergunningstelsel in het leven wordt geroepen. De bepaling is niettemin niet als facultatief aangemerkt in de modelverordening omdat het inschrijfsysteem aansluit bij de gangbare praktijk en het voor een goede, burgervriendelijke en transparante uitvoeringspraktijk belangrijk is om eenzelfde inschrijfsysteem binnen de gemeente te hanteren. In het eerste lid dient de raad de keuze te maken of deze verplichting op alle verhuurders, dan wel alleen op woningcorporaties of particuliere verhuurders rust. Zie ook de toelichting hierboven onder artikel 2.

Artikel 5: Aanvraag huisvestingsvergunning: Dit artikel is verplicht als een huisvestingsvergunningstelsel in het leven wordt geroepen. Zie ook hierboven onder artikel 2.

Het eerste lid is facultatief. Als het wenselijk wordt geacht dat alle aanvragen ingediend worden via een door het college vastgesteld formulier, dan dient dit lid te worden overgenomen. Het facultatieve deel van lid 2 hoeft alleen te worden overgenomen als lid 1 niet wordt gebruikt.

In het tweede en derde lid zijn een aantal gegevens opgenomen, dit zijn suggesties. Gemeenten zijn vrij om deze over te nemen, aan te vullen of andere gegevens hiervoor in de plaats te stellen. Hierbij is het wel van belang rekening te houden met de privacy van de burger en de administratieve lasten.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte: Dit artikel is niet verplicht als een huisvestingsvergunningstelsel in het leven wordt geroepen. Het artikel is niettemin niet als facultatief aangemerkt omdat het de bekendmaking van het aanbod aansluit bij de gangbare praktijk en het voor een goede, burgervriendelijke en transparante uitvoeringspraktijk belangrijk is om eenzelfde aanbodsysteem binnen de gemeente te hanteren. In het artikel dient de gemeenteraad te bepalen welke wijze van bekendmaking (of combinatie) wordt voorgeschreven. Bij een digitaal platform kan worden gedacht aan een website, maar bijvoorbeeld ook aan een app waarop het aanbod staat.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs: In de verordening kan worden bepaald welke voorrangsregels van toepassing zijn op welke woonruimte in het kader van het tegengaan van verdringingseffecten. Dit artikel is dus facultatief.

Als van dit artikel gebruik wordt gemaakt kan alléén naar aard, grootte en prijs van de woonruimte onderscheid worden gemaakt. Er kunnen geen minimale eisen aan het inkomen van woningzoekenden worden gesteld en er mag geen sprake zijn van sturing op sociaaleconomische kenmerken. Zie hiervoor ook de paragrafen 3.2 en 4.1 van deze ledenbrief.

Ter uitvoering hiervan zijn twee varianten uitgewerkt. In beide varianten zijn een aantal voorrangsregels opgenomen. Dit zijn suggesties. Gemeenten zijn vrij om deze over te nemen, aan te vullen of hiervoor andere regels te stellen die (beter) aansluiten bij de lokale woningmarktsituatie of beleid.

Het verschil tussen variant 1 en 2 is als volgt. In variant 1 zijn de genoemde voorrangsregels op alle vrijkomende woonruimte die in die regels zijn aangemerkt van

toepassing. In variant 2 staan dezelfde regels, maar krijgen verhuurders de ruimte te bepalen of ze bij de desbetreffende vrijkomende woonruimte de toewijzingsregel toepassen of niet. De toewijzingsregel hoeft dus niet per se te worden toegepast.

De eerste variant heeft als voordeel eenduidigheid, maar als mogelijk nadeel een (te) rigide uitwerking in de praktijk. De tweede variant komt hieraan tegemoet. De regels op zichzelf zijn duidelijk, maar hoeven niet altijd te worden toegepast. Op die manier kunnen toewijzingsregels worden beperkt tot daar waar echt nodig (naar het oordeel van de verhuurders). Dit kan er aan bijdragen dat woningzoekenden met minder toewijzingsregels worden geconfronteerd.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding: Bij de verdeling van vergunningplichtige woonruimte kan een gemeente voorrang geven aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding. Net als het vorige artikel dient dit uitsluitend te gebeuren in het kader van het tegengaan van verdringingseffecten. Ook dit artikel is dus facultatief. Zie ook paragraaf 4.1.2 van deze ledenbrief.

In gemeenten die op basis van regels voortvloeiend uit de Wet ruimtelijke ordening geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden hebben, kan dat voor het deel van het aanbod waarvoor dat aantoonbaar noodzakelijk is (artikel 14, eerste lid, van de wet).

Voor andere gemeenten geldt dat voor maximaal 50% van het vergunningplichtige aanbod voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit de regio. Als sprake is van verdringing van lokale woningzoekenden. Maximaal de helft daarvan is met voorrang toewijsbaar aan lokaal gebonden. Het toepassen van economische en maatschappelijke binding mag er niet toe leiden dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden zijn voor woningzoekenden zonder binding.

In de verordening moet worden aangegeven welke categorieën woonruimte met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden met binding. Dat kan betrekking hebben op de volledige goedkope voorraad die als vergunningplichtig is aangemerkt, maar kan ook beperkt zijn tot specifieke dorpen of typen woonruimte. Die keuze is afhankelijk van waar de verdringing door woningzoekenden van buiten de regio of gemeente zich voordoet of gevreesd wordt. Gemeenten dienen dit dus in de onderbouwing van de verordening mee te nemen,

De eerste variant van artikel 8 betreft het voorrang verlenen aan woningzoekenden met binding voor de gehele vergunningplichtige voorraad. Variant 2 is een voorbeeld van een specifiekere formulering, die gemeenten kunnen gebruiken als zij voor slechts een klein deel van het aanbod met voorrang willen kunnen toewijzen. De keuzes die in de

verordening moeten worden gemaakt zijn vergelijkbaar met die bij artikelen 2 en 10. Zie hiervoor ook de toelichtingen onder artikel 2 en 10.

Artikel 9 tot en met 11. Voorrang bij urgentie: Door middel van een urgentieregeling kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. Er hoeft geen sprake te zijn van schaarste om een urgentieregeling vast te stellen. Als de gemeente van oordeel is dat het in het belang van de huisvesting van woningzoekenden met een urgente huisvestingsvraag noodzakelijk of wenselijk is een urgentieregeling te hanteren, dan stelt de gemeente hiervoor een urgentieregeling vast. Zie ook paragraaf 4.3 van deze ledenbrief.

De gemeenteraad kan besluiten om een huisvestingsverordening alleen te laten bestaan uit een urgentieregeling. In dat geval is het wel nodig om een huisvestingsvergunningstelsel in het leven te roepen en dienen de artikelen 2, 3 en 5 van de verordening in enigerlei vorm te worden overgenomen.

De urgentieregeling bestaat in essentie uit drie onderdelen: urgentiecriteria/categorieën (artikel 9, tweede lid), aanwijzing vergunningplichtige voorraad (artikel 9, eerste lid) en procedurevoorschriften (artikelen 10 en 11).

Het facultatieve deel van artikel 10, tweede lid, hoeft alleen overgenomen te worden als het eerste lid niet wordt gebruikt.

De gemeenteraad is vrij in het in de verordening benoemen van urgentiecategorieën. Echter, uit hoofde van de wet gelden daarnaast drie verplichte urgentiecategorieën. Naast het benoemen van urgentiecategorieën dienen ook categorieën woonruimte te worden aangewezen waarbij voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit één van de urgentiecategorieën. Dat is niet noodzakelijkerwijs dezelfde voorraad als de goedkope woonruimte die in het kader van de verdelingsregels als schaars en dus vergunningplichtig is aangemerkt. Als dat wel zo is, dan kan variant 1 van het eerste lid gebruikt worden; anders zal – met de 2^e variant – de betreffende woonruimte nader aangewezen moeten worden. In dat laatste geval zal er een aantal keuzes gemaakt moeten worden, zie hiervoor verder de toelichting bij artikel 2.

Het ligt in de rede bij het aanwijzen van categorieën woonruimte aan te sluiten bij de huurtoeslaggrens (eventueel met een onderscheid naar gebied en/of corporaties of particuliere sector). Op die manier kunnen alle verhuurders worden verplicht om in de goedkope huurwoonruimtevoorraad voorrang te verlenen aan de huisvesting van urgente groepen woningzoekenden.

In artikel 9, tweede lid, zijn een aantal suggesties voor aanvullende urgentiecategorieën gegeven. Gemeenten zijn vrij om deze over te nemen, aan te vullen of hiervoor andere regels in de plaats te stellen.

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden: In de Huisvestingswet 2014 is geen verplichting opgenomen om rangordecriteria in de verordening op te nemen. Hetzelfde geldt voor de te gebruiken verdeelmodellen (aanbodmodel of optiemodel) of het voeren van een inschrijfsysteem van ingeschreven woningzoekenden. Gemeenten kunnen dit aan verhuurders overlaten. Daarbij dient vooral te worden gelet op de transparantie richting burgers en woningzoekenden. Bovendien kan het niet zo zijn dat rangordecriteria de facto gaan werken als bindingseisen. Gemeenten kunnen er ook voor kiezen om hierover wel bepalingen in de Huisvestingsverordening op te nemen. Een overweging die hierbij een rol kan spelen is de eenduidigheid en transparantie in modellen en volgordecriteria.

Dit artikel in de modelverordening heeft drie varianten. De eerste variant (de beperkte variant) kan worden opgenomen indien de gemeenteraad geen urgentieregeling vaststelt. In dat geval kan met dit artikel worden vastgelegd hoe de rangordebepaling is tussen de categorieën woningzoekenden die met voorrang in aanmerking komen voor bepaalde typen woonruimte (op basis van de artikelen 7 en 8). Over de volgordebepaling binnen die categorieën (bijvoorbeeld loting of inschrijfduur) wordt niets opgenomen in deze variant; dat is aan de verhuurders (zie het tweede lid van variant 1).

De tweede variant van dit artikel is ook een beperkte variant. Deze kan worden opgenomen indien er wel sprake is van een urgentieregeling, maar er tegelijkertijd voor wordt gekozen randordebepaling verder aan de verhuurders over te laten.

Variant 1 en 2 kunnen uiteraard ook gecombineerd worden indien gekozen wordt voor beide typen voorrangregels. Variant 3 bevat zo'n combinatieregeling maar dan in uitgebreidere versie dan de eerste twee beperkte varianten.

De derde variant is de meest uitgebreide variant: rangorde wordt grotendeels op basis van regels in de Huisvestingsverordening bepaald. De genoemde 'inschrijvingsduur' en 'datum afgifte urgentiebeschikking' zijn voorbeelden. Hier kunnen ook andere volgordecriteria worden gebruikt, zolang ze maar binnen de kaders van de Huisvestingswet 2014 passen.

Artikel 13. Vruchteloze aanbidding: Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de Huisvestingswet 2014. Als woonruimte wordt aangeboden met voorrang voor woningzoekenden met binding, en er wordt geen geschikte kandidaat gevonden, dat kan de verhuurder de woning opnieuw aanbieden zonder voorrang voor woningzoekenden met binding. De gemeenteraad moet op grond van artikel 17, tweede lid, van de wet een

termijn stellen waarna de huisvestingsvergunning aan iedere aanvrager moet worden verstrekt (passend binnen de eventuele voorwaarden die volgen uit artikel 8 en 9 van de wet). Ook moet de gemeenteraad regels geven met betrekking tot de wijze waarop de aanbidding dient plaats te vinden. In het eerste lid moet de termijn worden ingevuld. De termijn mag maximaal dertien weken betreffen, maar mag ook korter worden gesteld. In het tweede lid moet worden vastgelegd of de gemeente na één of twee keer oordeelt dat sprake is van vruchteloze aanbidding.

Artikel 14-21. Vergunningen voor wijzigingen in woonruimtevoorraad (artikel 14-17. vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming; artikel 18-21. vergunning voor splitsing in appartementsrechten): In geval van schaarste aan goedkope woonruimte kan de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening een vergunningstelsel met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad opnemen. Hiervoor dienen naast artikel 14 en/of artikel 18 ook de artikelen 15 tot en met 17 respectievelijk 19 tot en met 21 in de verordening te worden opgenomen (zie artikel 21 resp. 22 en de artikelen 5 en 24 van de wet). Hiermee kan worden voorkomen dat de schaarste in het goedkope deel van de woningmarkt toeneemt. Zie ook paragraaf 4.4 van deze ledenbrief.

Ook hiervoor geldt dat de gemeenteraad in de verordening moet aangeven op welk deel van de woningvoorraad de vergunningplicht betrekking heeft. De afbakening moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Deze afbakening is niet noodzakelijkerwijs dezelfde als de voorraad waarvoor een huisvestingsvergunning geldt en kan ook betrekking hebben op de koopsector.

In artikel 14, eerste lid, onderdeel d, onder 1°, en artikel 18, eerste lid, onderdeel a, dient de raad net als in artikel 2 een aantal keuzes te maken. Zie hiervoor de toelichting onder artikel 2.

In artikel 14, eerste lid, onderdeel d, onder 1°, kan naast de maximale huurprijs ook de koopprijs van de woonruimte worden ingevuld.

In artikel 14, eerste lid, onderdeel d, onder 1°, en artikel 18, eerste lid, onder b, zijn twee varianten gegeven ter invulling van het gebiedscriterium. De eerste variant vereist een omschrijving van de gebieden en de tweede variant vereist een plattegrond van de gemeente waarop de gebieden duidelijk zijn gemarkeerd. Als aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing op het gehele grondgebied van de gemeente kan het gehele gebied worden aangewezen (maar ook dan moet een gebiedsaanwijzing plaatsvinden).

In de artikelen 15, tweede lid, 16, 17, 19, tweede lid, onder c, 20, onder b, en 21, onder d, zijn een aantal suggesties voor te verstrekken gegevens, voorwaarden en voorschriften

en weigeringsgronden gegeven. Gemeenten zijn vrij om deze over te nemen, aan te vullen of hiervoor andere regels in de plaats te stellen

Artikel 22. Bestuurlijke boete: Deze bepaling is niet verplicht, maar is niettemin niet als facultatief aangemerkt omdat de mogelijkheid tot handhaving van de verordeningsbepalingen essentieel is. Dit geldt temeer nu er geen mogelijkheid is tot strafrechtelijke handhaving van de verordening. De gemeenteraad stelt in de Huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De door de gemeenteraad vastgestelde bedragen zijn gefixeerde bedragen, het betreft hier geen maximale bedragen. 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(e) een woning kopen voor hun kind en enkele kamers verhuren aan medestudenten. De facultatieve zinsneden in het tweede lid, onderdeel b, onder 1° en 2°, dienen enkel overgenomen te worden als dat onderscheid wenselijk wordt geacht.

Ook kan de gemeenteraad bepalen dat de woningeigenaar die al eerder is beboet bij herhaling een hogere boete krijgt opgelegd.³¹

In het tweede lid dienen de hoogtes van de boete en recidiveperiodes door de gemeenteraad te worden vastgelegd.

Artikel 23. Intrekking oude verordening en overgangsrecht: Dit artikel is als facultatief aangemerkt. Als de verordening een bestaande verordening vervangt, kan van het eerste lid gebruik gemaakt worden. In artikel 51, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 is al geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 vervalt. Reden om het eerste lid toch over te nemen in de verordening, kan zijn om in de verordening volstreekte duidelijkheid te verschaffen over de datum van vervallen van de oude verordening. Als de nieuwe verordening eerder dan op 1 juli 2015 in werking treedt, dient in ieder geval een intrekkingbepaling te worden opgenomen.

In het tweede lid is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen volgens oude inschrijfsystemen. Deze bepaling hoeft uiteraard niet te worden opgenomen als er geen bestaand inschrijfsysteem, wachtlijst of ander systeem is. Als er wel een

³¹ Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 55.

bestaand systeem is, kan het noodzakelijk zijn een bepaling op te nemen teneinde te waarborgen dat bestaande rechten worden geëerbiedigd.

Artikel 24. Inwerkingtreding en citeertitel: Op grond van artikel 4, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 mag een Huisvestingsverordening voor de duur van ten hoogste vier jaar worden vastgesteld. In het eerste lid moeten data van inwerkingtreding en vervallen van de verordening worden ingevuld en in het tweede lid de citeertitel van de verordening.