

Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2015

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 14 april 2015;
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 maart 2015, reg.nr. 4607627,

Gelet op de Gemeentewet,

Besluit:

1. De huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2015 vast te stellen.
2. De verordening tot tweede wijziging van de "Verordening op de heffing en de invordering van leges in de gemeente 's-Hertogenbosch 2015" vast te stellen.

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. De wet: de Huisvestingswet 2014;
- b. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- c. Huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- d. Huurprijsgrens: de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid sub a van de Wet op de huurtoeslag;
- e. Inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- f. Maatschappelijke opvang: woon-zorgvoorzieningen waar mensen tijdelijk én als gevolg van hun behandeling wonen. De behandeling is gericht op genezing en re-integratie.
- g. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep;
- h. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- i. Standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- j. Taakstelling: het aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders voor wie de gemeente op grond van art. 28 van de wet in huisvesting dient te voorzien;
- k. Vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
- l. WoonService: het uitvoeringsorgaan van de samenwerkende woningcorporaties dat in de gemeente 's-Hertogenbosch verantwoordelijk is voor het beheer van het bestand van ingeschreven woningzoekenden, voor de publicatie van vrijkomende woningen en voor het op basis van de reacties op gepubliceerde woningen opstellen van de volgorde van de reagerende woningzoekenden;
- m. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst als bedoeld in artikel 235, Boek 7, Burgerlijk Wetboek
- n. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- o. Woningzoekende: huishouden dat ofwel staat ingeschreven in het woningzoekendenbestand van WoonService ofwel staat ingeschreven bij een niet bij WoonService aangesloten verhuurder;
- p. Zelfstandige woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door één huishouden', zonder dat dit huishoudend daarbij afhankelijk is van voorzieningen buiten de woning.

HOOFDSTUK 2. De verdeling van woonruimten en standplaatsen

Paragraaf 2.1 Urgentie

Artikel 1: Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens in de gemeente 's-Hertogenbosch.

Artikel 2. Urgentie

Voor de in artikel 1 aangewezen categorieën woonruimte kunnen burgemeester en wethouders voorrang geven aan woningzoekenden waarvoor woonruimte dringend noodzakelijk is. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor urgentie indien sprake is van:

- a. dreigende dakloosheid door sloop in het kader van herstructurering door een van de woningcorporaties;
- b. een acute noodsituatie of (dreigende) dakloosheid die de aanvrager niet verwijtbaar is;
- c. acute medische problemen waardoor de woning niet meer passend is of binnen maatschappelijk aanvaardbare kosten niet passend te maken is én de woningzoekende een verhuiskostenadvies en –vergoeding heeft vanuit de WMO;
- d. vergunninghouders die o.b.v. art. 28 van de wet door het COA aan de gemeente zijn gekoppeld voor huisvesting binnen de gemeentegrenzen van 's-Hertogenbosch;
- e. uitstroom uit de maatschappelijke opvang, op voordracht van de opvanginstelling en met een jaarlijks door burgemeester en wethouders te stellen maximum aantal huishoudens;
- f. een noodzakelijke verhuizing in verband met het verkrijgen van mantelzorg.

Artikel 3: Het aanvragen van urgentie

1. Het verzoek om urgentie wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van het huishouden van de verzoeker;
 - c. aanduiding en motivering urgentie
2. Bij de beoordeling van de gevraagde urgentie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.

Artikel 4: Woningaanbod bij urgentie

1. In de in artikel 2 onder a genoemde situatie krijgt de urgent woningzoekende de mogelijkheid om met voorrang te reageren op het voor het huishouden passende woningaanbod bij WoonService.
2. Indien meerdere in artikel 2 onder a genoemde urgenten op dezelfde woning reageren, kunnen nadere rangorderegels worden opgesteld om tot een rechtvaardige toewijzing te komen.
3. In de onder artikel 2 onder b tot en met f genoemde situaties krijgt de urgent woningzoekende één passende woning aangeboden.

Artikel 5. Intrekken van de urgentie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentie intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 2 is aan te merken;
 - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren, of
 - c. eenmaal een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.
2. Het hierboven onder 5.1.c genoemde is niet van toepassing op de in artikel 2 onder a genoemde urgenten.

Artikel 6: Mandatering urgentie

Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid zoals opgenomen in paragraaf 2.1 van deze verordening mandateren aan de in 's-Hertogenbosch samenwerkende woningcorporaties.

Paragraaf 2.2 Verdeling van huurstandplaatsen voor woonwagens

Artikel 7: Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing standplaatsen met een huurprijs beneden de huurprijsgrens in de gemeente 's-Hertogenbosch.

Artikel 8. Standplaatsvergunning

Het is verboden zonder standplaatsvergunning van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch een standplaats, als bedoeld in artikel 7 met een woonwagen of anderszins gebruik te nemen.

Artikel 9. Wachtlijst

1. Burgemeester en wethouders hanteren een wachtlijst van kandidaten die voor een standplaats in aanmerking komen.
2. De wachtlijst vermeldt de namen van de kandidaten in de volgorde van inschrijving.

Artikel 10. Toelating op de wachtlijst

1. Kandidaten kunnen zich laten inschrijven op de wachtlijst indien tenminste één lid van het huishouden de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt én alle leden van het huishouden óf de Nederlandse nationaliteit bezitten óf over een geldige verblijfstitel in Nederland beschikken.
2. De inschrijving als gegadigde voor een standplaats van een woonwagen vervalt indien aan een ingeschrevene een standplaats heeft geaccepteerd.

Artikel 11. Toewijzing en vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders besluiten alleen dan tot verlening van een vergunning als bedoeld in artikel 8 voor een standplaats over te gaan indien de kandidaat staat ingeschreven op de in artikel 9 genoemde lijst.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning als bedoeld in artikel 8 aan de eerste geïnteresseerde kandidaat op de in artikel 9 genoemde lijst en stellen hem of haar hiervan schriftelijk op de hoogte.
3. De vergunning kan, in afwijking van het bepaalde in het eerste en het tweede lid, worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
4. Voordat toepassing wordt gegeven aan het eerste en tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.
5. De verleende vergunning is persoonsgebonden en niet overdraagbaar, tenzij sprake is van medehuuderschap of voorzetting van de huurovereenkomst van de standplaats. In dat geval gelden naar analogie de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van medehuuderschap en voorzetting van de huurovereenkomst (van de standplaats) bij overlijden van de hoofdbewoner."

Artikel 12. Intrekken van vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning, ex artikel 8 intrekken indien:
 - a. de standplaats niet binnen een termijn van vier weken na de afgifte van de vergunning wordt ingenomen;
 - b. de standplaatsvergunning is verstrekt op basis van gegevens waarvan de aanvrager wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 8 van deze verordening, kan voorts worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 13. Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde beneden de € 225.000,- in de gemeente 's-Hertogenbosch.

Artikel 14. Vergunningplichtige woonruimte

Het is verboden om zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet een woonruimte:

- a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
- b. met andere woonruimte samen te voegen anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;

- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
- d. te verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten.

Artikel 15. Aanvraag en inhoud vergunning

1. Een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 14 van deze verordening wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de WOZ-waarde, de huur- of koopprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huur of koopprijs, het aantal kamers en een bouwtekening van de beoogde situatie.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
3. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 14 van deze verordening kunnen nadere voorwaarden en voorschriften verbonden worden.

Artikel 16. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 14 kan worden geweigerd:

- a. Indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. Indien het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. Indien het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
- d. In het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 17. Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in de artikel 14 intrekken:
 - a. als niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot effectuering van de vergunning (te weten onttrekking, samenvoeging, omzetting of verbouwing van de woonruimte);
 - b. als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. als de voorschriften als bedoeld in artikel 15, derde lid niet worden nageleefd.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 14 van deze verordening, kan voorts worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in [artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur](#).
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in [artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur](#), om een advies als bedoeld in [artikel 9 van die wet](#) worden gevraagd.

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

Artikel 18 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 19. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

1. De gemeentelijke huisvestingsverordening 2005 van de gemeente 's-Hertogenbosch wordt met ingang van 1 mei 2015 ingetrokken.
2. De wachtlijst als bedoeld in artikel 2.2.3 van Huisvestingsverordening 2005 van de gemeente 's-Hertogenbosch blijft onverkort van toepassing. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als te zijn gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Artikel 20. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 mei 2015 voor de periode van 4 jaar.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2015

De griffier,

drs. W. Amesz

De voorzitter,

mr.dr. A.G.J.M. Rombouts

Artikelsgewijze toelichting Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2015

Algemeen

De huisvestingsverordening heeft tot doel om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden door regels te stellen aan het verdelen en het wijzigen van deze woonruimten.

Artikel 2: Urgentie

Gezien de schaarste op de huurwoningmarkt is het wenselijk om mensen in specifieke situaties voorrang te kunnen verlenen. Op grond van de in dit artikel genoemde gronden kan men in aanmerking komen voor een urgente woningtoewijzing. Bij de onder e genoemde urgenten, behoren in ieder geval de mensen, voornamelijk vrouwen en kinderen, die verblijven in blijf-van-mijn-lijf huizen. Het maximum aantal woningen dat ter beschikking wordt gesteld voor de uitstroom van maatschappelijke opvanginstellingen wordt jaarlijks vastgesteld.

Artikel 3. Het aanvragen van urgentie

De motivering, bedoeld in het eerste lid, onder c, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is. Voor een advies als bedoeld in het tweede lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur of in geval van uitstroom uit de maatschappelijke opvangvoorziening de betreffende opvanginstelling om advies of nadere inlichtingen vragen. Ook kan in specifieke situaties de politie om een advies gevraagd worden.

Artikel 4. Woningaanbod bij urgentie

In het geval sprake is van urgentie vanwege sloop van de woning, krijgt het betreffende huishoudens keuzevrijheid en voorrang bij het reageren op het door WoonService gepubliceerde woningaanbod. Bij de overige urgentiecategorieën hebben urgenten recht op één passend woningaanbod. Daarmee kan de urgente woonsituatie worden opgelost.

Vanwege de grote vraag naar reguliere sociale huurwoningen en de beperktere vraag naar seniorenwoningen en seniorenpluswoningen, geldt overigens als uitgangspunt dat in geval van urgentie voor mantelzorg de ontvanger van mantelzorg een passende woning in de omgeving van de mantelzorger krijgt aangeboden.

Artikel 6. Mandatering urgentie

Burgemeester en wethouders kunnen de uitvoering van de urgentieregeling mandateren aan de in 's-Hertogenbosch samenwerkende woningcorporaties. Ook bij mandatering blijft de rechts-bescherming van de woningzoekende geborgd. Bij een afwijzing van een urgentieverzoek staan bezwaarmogelijkheden bij de gemeentelijke commissie Bezwaar en uiteindelijk beroepsmogelijkheden bij de bestuursrechter open.

Artikel 11. Toewijzing en vergunningverlening

De standplaatsvergunning is in principe persoonsgebonden en niet overdraagbaar. In geval van overlijden of medebewoning regelt het Burgerlijk Wetboek de huurbescherming in geval van overlijden van de hoofdbewoner. Essentieel voor medehuurderschap of het kunnen voorzetten van de huurovereenkomst door een medebewoner bij overlijden van de hoofdbewoner, is dat er sprake moet zijn van een gemeenschappelijke huishouding. Bij de beoordeling of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding (in eerste instantie door de verhuurder of bij afwijzing door de rechter) wordt naar verschillende zaken gekeken (zoals de duur de gemeenschappelijke huishouding, maar ook

of er sprake was van het verlenen van mantelzorg bijvoorbeeld). Als sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding krijgt de betreffende persoon medehuurderschap of het recht op voorzetting van de huurovereenkomst van de standplaats bij overlijden van de hoofdhuurder. De tenaamstelling van de standplaatsvergunning zal dan conform gewijzigd worden.

Artikel 14. Vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de Huisvestingswet. Daarin is de mogelijkheid opgenomen om met een vergunning vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad te reguleren, te weten:

1. **Onttrekking:** Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan gebruik als tweede woning of vakantiehuis. De vergunningsplicht is niet van toepassing als huiseigenaren een deel van hun woonruimte onttrekken voor eigen bewoning of gebruik als eigen kantoor of praktijkruimte aan huis.
2. **Samenvoeging:** het samenvoegen van meerdere woonruimten waardoor 1 nieuwe woonruimte ontstaat. De vergunningsplicht is niet van toepassing als huiseigenaren hun woonruimte samenvoegen voor eigen bewoning of eigen kantoor- of praktijkruimte aan huis.
3. **Omzetting:** het betreft dan het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte waarbij voorzieningen worden gedeeld (kamers), veelal ten behoeve van kamerverhuur.
4. **Woningvorming:** Hierbij wordt woonruimte verbouwd tot twee of meer woonruimten. De vergunningsplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek toegevoegd aan de Huisvestingswet.

Bij de vergunningverlening wordt het belang van de aanvrager afgewogen tegen het belang het van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Daarbij kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

Voor eigenaren die zelf in hun woning blijven wonen en een of enkele kamers willen verhuren, is de vergunningplicht niet van toepassing (hospitakamers).

Artikel 15. Aanvraag en inhoud vergunning

Nadere voorschriften kunnen bijvoorbeeld worden gesteld omtrent de termijn (in sommige gevallen kan een vergunning tijdelijk worden afgegeven) of over te realiseren voorzieningen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om voorzieningen die de effecten op de het woon- en leefmilieu in (de omgeving van) het pand beperken.

Artikel 19. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

Met het tweede lid wordt de huidige wachtlijst voor standplaatsen gehandhaafd. De volgorde van de wachtlijst en de daarmee opgebouwde 'rechten' blijven bestaan.