

## Huisvestingsverordening Ede 2013

De raad van de gemeente Ede;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2013, 740643;  
overwegende, dat is gebleken dat de op 31 oktober 2006 vastgestelde Huisvestingsverordening WERV – Ede, ongewenste onduidelijkheden bevat;  
dat het daarnaast gewenst is het aantal gemeentelijke regels te beperken en te vereenvoudigen;  
gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet;  
besluit:  
vast te stellen de navolgende *Huisvestingsverordening - Ede*

### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *aanbodmodel*: model waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentiemedium, waarbij woningzoekenden zelf reageren op de aangeboden woonruimte en de uiteindelijke huurder door de eigenaar wordt geselecteerd uit de binnengekomen reacties aan de hand van de inschrijvingsduur bij Huiswaarts.nu;
- b. *Besluit*: het Huisvestingsbesluit;
- c. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede;
- d. *economische binding*: de binding van een persoon aan de WERV daarin gelegen dat die persoon voor de voorziening in het bestaan is aangewezen op het verrichten van arbeid binnen of vanuit de WERV. Er moet dan minimaal sprake zijn van een contract van een halve werkweek met een duur van tenminste 1 jaar. Ook degene die een dagopleiding volgt aan een in de WERV gevestigde instelling van onderwijs heeft deze binding. Daarnaast geldt dat een persoon met een economische binding aan de Regio Veluwe zich mag vestigen in de gemeente Ede;
- e. *eigenaar*: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte;
- f. *huishouden*: een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- g. *huisvestingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 7, lid 1 van de Wet;
- h. *Huiswaarts.nu*: internetsite/advertentiemedium waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van een huurwoning;
- i. *huurprijs*: de rekenuur volgens artikel 5 van de Wet op de Huurtoeslag;
- j. *huurprijsgrens*: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, lid 1, onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- k. *ingezetene*: degene die in de gemeentelijke basisadministratie (GBA) in een van de WERV- gemeenten is opgenomen en daar feitelijk hoofdvverblijf heeft;
- l. *lotingmodel*: model waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentiemedium, en de toewijzing plaatsvindt via een geautomatiseerde loting, en het inschrijfnummer bij Huiswaarts.nu van de woningzoekende die deelneemt aan de loting, als lotnummer geldt;
- m. *maatschappelijke binding*: de binding van een persoon aan de WERV daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van een persoon die:
  - ten minste 1 jaar onafgebroken ingezetene is in een van de WERV-gemeenten of
  - gedurende de voorafgaande 10 jaar ten minste 6 jaar onafgebroken ingezetene is geweest van een van de WERV-gemeenten.Daarnaast geldt dat een persoon met een maatschappelijke binding aan de Regio Veluwe zich mag vestigen in de gemeente Ede;
- n. *optiemodel*: model waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden aan woningzoekenden die hebben aangegeven in aanmerking te willen komen voor woonruimte van een bepaalde groep woningen en waarbij de toewijzing plaatsvindt aan de hand van de inschrijvingsduur bij Huiswaarts.nu voor de betreffende groep woningen;
- o. *onzelfstandig woonruimte*: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- p. *splitsingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Wet;
- q. *toegelaten instelling*: een instelling als bedoeld in artikel 70, lid 1 van de Woningwet;
- r. *WERV*: de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal;

- s. *regio Veluwe*: het grondgebied van de gemeenten Elburg, Ermelo, Wageningen, Hardewijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Apeldoorn, Brummen, Epe, Hattem, Heerde, Voorst, Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel;
- t. *Wet*: de Huisvestingswet;
- u. *woonruimte*: besloten ruimte die, al dan niet te zamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- v. *zelfstandige woonruimte*: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

## **Artikel 2 Beslistermijn**

1. Het college beslist op aanvragen voor het verkrijgen van een vergunning op grond van deze verordening binnen 8 weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. Het college kan zijn beslissing voor ten hoogste 8 weken verdagen.
3. Indien het college niet binnen de beslistermijn heeft besloten wordt de aangevraagde vergunning geacht te zijn verleend.

## **Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte**

### **Paragraaf 2.1 Werkingsgebied en inschrijving**

#### **Artikel 3 Werkingsgebied**

De bepalingen in de paragrafen 2.1 tot en met 2.4 en 2.6 zijn van toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens in eigendom van een toegelaten instelling.

#### **Artikel 4 Inschrijving als woningzoekende voor een huurwoning**

Woningzoekenden moeten zich voor het verkrijgen van een huurwoning inschrijven via Huiswaarts.nu.

### **Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning**

#### **Artikel 5 Vergunningvereiste**

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, als bedoeld in artikel 3 in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in artikel 3 bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

#### **Artikel 6 Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

1. Voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt gebruik gemaakt van een door het college vastgesteld formulier.
2. De aanvrager overlegt bij de aanvraag de volgende actuele bewijsstukken:
  1. een bereidverklaring van de verhuurder behoudens de gevallen genoemd in de artikelen 267, 268 en 270 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
  2. gegevens over het inkomen van het huishouden;
  3. gegevens over de economische of maatschappelijke binding;
  4. gegevens over leeftijd, nationaliteit en verblijfsstatus.

#### **Artikel 7 Criteria voor vergunningverlening**

1. Het college verleent de huisvestingsvergunning indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - a. het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt, voldoet aan de in paragraaf 2.3 opgenomen eisen;
  - b. er is voor de woonruimte geen gegadigde voor wie met toepassing van het bepaalde in paragraaf 2.6 de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringender noodzakelijk is.
2. Het in het vorige lid, sub b, bepaalde blijft buiten toepassing, indien zich een situatie voordoet als aangegeven in artikel 9 van het Besluit.

#### **Artikel 8 Vruchteloze aanbieding**

In afwijking van het bepaalde in artikel 7 wordt de huisvestingsvergunning altijd verleend indien de woonruimte door de eigenaar minimaal twee maal middels een advertentiemedium is aangeboden aan woningzoekenden die ingevolge artikel 7 voor die woonruimte in aanmerking komen.

#### **Artikel 9 Inhoud huisvestingsvergunning**

De huisvestingsvergunning bevat tenminste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte waarop het besluit betrekking heeft;
- b. de naam van de persoon die de woonruimte in gebruik wenst te nemen;
- c. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik kan worden gemaakt.

### **Paragraaf 2.3 Toelatingseisen**

#### **Artikel 10 Toelatingseisen**

1. Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning moet een huishouden voldoen aan de volgende eisen:
  - a. tenminste een van de leden van het huishouden moet 18 jaar of ouder zijn;
  - b. tenminste een van de leden van het huishouden bezit de Nederlandse nationaliteit of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of is vreemdeling en verblijft rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a tot en met e en l van de Vreemdelingenwet 2000;
  - c. tenminste een van de volwassen leden van het huishouden moet maatschappelijk of economisch gebonden zijn.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, sub c, geldt de eis van economische of maatschappelijke binding niet ten aanzien van woningzoekenden zoals bedoeld in artikel 13c van de Wet en artikel 6 van het Besluit.

### **Paragraaf 2.4 Aanbod van huurwoonruimte**

#### **Artikel 11 Aanbod van huurwoningen**

Woonruimten die voor verhuur beschikbaar komen, worden door de eigenaar aan woningzoekenden aangeboden door middel van een aanbodmodel, een lotingmodel of een optiemodel.

#### **Artikel 12 Rangorde aanbieden huurwoningen**

Voor het verkrijgen van huurwoningen komen achtereenvolgens in aanmerking:

1. woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 2.6;
2. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben gereageerd gaat de woningzoekende van wie de urgentieverklaring het eerst eindigt voor;
3. in alle andere gevallen wordt de rangorde bepaald aan de hand van het door de eigenaar gehanteerde model.

#### **Artikel 12a Rangorde kleine kernen**

Voor het verkrijgen van een huurwoning in de kernen Harskamp, Otterlo, Wekerom, Ederveen/De Klomp, Achterberg of Elst, komen gedurende een aanbiedingsperiode van maximaal 2 weken, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12, eerst woningzoekende in aanmerking met een economische of maatschappelijke binding aan één van de genoemde kernen.

#### **Artikel 13 Doelgroepen**

1. Woonruimte die speciaal bestemd is voor de huisvesting van senioren wordt, met in achtneming van het bepaalde in artikel 12, bij voorrang verhuurd aan een huishouden waarvan tenminste een van de leden 55 jaar of ouder is.
2. Statushouders worden volgens de taakstelling van het Rijk gehuisvest buiten het door de eigenaar gehanteerde model als bedoeld in artikel 11 en met voorbijgaan aan het bepaalde in artikel 12.
3. Voor overige doelgroepen kan het college door middel van lokaal maatwerk als bedoeld in artikel 19 met eigenaren nadere afspraken maken.

### **Paragraaf 2.5 Toewijzing van nieuwbouwwoningen**

#### **Artikel 14 Toewijzing van nieuwbouwwoningen**

Het college kan een regeling vaststellen voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen, niet zijnde woningen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening, die nog niet eerder zijn bewoond.

### **Paragraaf 2.6 Urgentiebepaling**

#### **Artikel 15 Urgentieverklaring**

1. Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan een (andere) woonruimte, kan hij aan het college verzoeken hem een urgentieverklaring te verlenen.
2. De urgentieverklaring houdt de erkenning in dat verhuizing van de woningzoekende binnen zes maanden dringend gewenst is en dat binnen deze periode aan hem woonruimte zal worden aangeboden.
3. Het college kan de in lid 2 genoemde periode eenmalig met zes maanden verlengen.

4. In de urgentieverklaring wordt aangegeven voor welke woningtype de woningzoekende in aanmerking komt.

#### **Artikel 16 Aanvraag urgentieverklaring**

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt ingediend bij het college met gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.
2. In de aanvraag wordt door de woningzoekende de aard van de persoonlijke problematiek en de relatie met de huidige woonsituatie aangegeven.
3. Het college beslist zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
4. De beslistermijn kan eenmalig met ten hoogste vier weken worden verlengd.
5. Lid 3 van artikel 2 is niet van toepassing.

#### **Artikel 17 Urgentieregeling**

Het college stelt een urgentieregeling vast waarin wordt aangegeven in welke gevallen en op welke wijze een woningzoekende in aanmerking komt voor een urgentieverklaring.

#### **Artikel 18 Wijziging en intrekking urgentieverklaring**

1. Bij gewijzigde omstandigheden kan het college al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de urgentieverklaring te wijzigen.
2. Het college kan een urgentieverklaring intrekken indien:
  - a. het huishouden niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de verklaring is verleend;
  - b. het huishouden daarom verzoekt;
  - c. deze is verleend op grond van door het huishouden verstrekte gegevens waarvan de aanvrager wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
  - d. het huishouden een aanbieding van een naar het oordeel van het college passende woonruimte heeft geweigerd.

#### **Paragraaf 2.7 Lokaal Maatwerk**

##### **Artikel 19 Lokaal Maatwerk**

Door toepassing van lokaal maatwerk kunnen B&W met besturen van woningcorporaties een overeenkomst sluiten waarin afspraken worden neergelegd over de toewijzing van maximaal 30% van de vrijkomende woningen van de corporatie. Deze overeenkomst zal betrekking hebben op in de monitoring geconstateerde problematiek ten opzichte van de slaagkansen van de doelgroepen van beleid. Over de aard, inhoud, rapportage, toepassingsgebied en de evaluatie worden in deze overeenkomst voor een periode van maximaal 2 jaar bindende afspraken gemaakt in de vorm van een experiment. Deze af te sluiten overeenkomst(en) vormen een aanvulling van deze verordening. Na maximaal 2 jaar wordt een experiment geëvalueerd. Na evaluatie van een experiment is één van de volgende vervolgstappen mogelijk:

- Indien, na evaluatie, aan de doelstellingen is voldaan: het experiment kan worden omgezet in structureel beleid.
- Indien, na evaluatie, niet aan de doelstellingen is voldaan: het experiment wordt stopgezet.
- Eventueel kan besloten worden het experiment, na evaluatie, nog voor een jaar te verlengen wanneer nog niet duidelijk is in hoeverre aan de doelstellingen is voldaan.

#### **Hoofdstuk 4 Overige bepalingen**

##### **Artikel 20 Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

##### **Artikel 21 Strafbepalingen**

Degene die handelt in strijd met artikel 5, of 21 wordt gestraft met een hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboete van de tweede categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen. Overtreding van artikel 26 wordt ingevolge artikel 84 van de Huisvestingswet gestraft met een hechtenis van ten hoogste vier maanden of een geldboete van de derde categorie.

##### **Artikel 22 Handhaving**

Met het toezicht op naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.

---

### **Artikel 23 Overleg bij wijziging**

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening pleegt het college gezamenlijk met de colleges van burgemeester en wethouders van de WERV-gemeenten primair overleg met de toegelaten instellingen binnen de WERV en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de WERV op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

### **Hoofdstuk 5 Slotbepalingen**

#### **Artikel 24 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking op een nader door het college vastgestelde datum.
2. Op de datum van inwerkingtreding wordt de Huisvestingsverordening WERV-Ede ingetrokken.

#### **Artikel 25 Overgangsbepaling**

1. De intrekking van de Huisvestingsverordening WERV-Ede heeft geen gevolgen voor degeldigheid van vergunningen en urgentieverklaringen die op grond van deze verordening zijn verleend.
2. Op een aanvraag om vergunning of urgentieverklaring die is ingediend voor het tijdstip waarop deze verordening van kracht is en waarop op genoemd tijdstip nog niet onherroepelijk is beschikt, zijn de bepalingen van deze verordening van toepassing, tenzij hierdoor de aanvrager in een nadeliger positie komt. In laatstbedoeld geval wordt beschikt met toepassing van de bepalingen van de Huisvestingsverordening WERV- Ede.

#### **Artikel 26 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening Ede.

*De raad voornoemd,*

*raadsgriffier, w.g. HAGELSTEIN*

*voorzitter, w.g. VAN DER KNAAP*

---

## Wijzigingsverordening van de Huisvestingsverordening Ede

ARTIKEL I De Huisvestingsverordening Ede wordt als volgt gewijzigd: De artikelen 21 en 26 vervallen.

### ARTIKEL II

Deze verordening treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

#### Toelichting

In de artikelen 21 en 26 van de Huisvestingsverordening Ede zijn de splitsings- en onttrekkingsvergunning geregeld. Het doel van deze vergunningstelsels is om een sturingsmogelijkheid te bieden in aantallen en typen woningen. Meer in het bijzonder voorkomen zij dat een zelfstandige woonruimte wordt omgevormd naar onzelfstandige woonruimte (onttrekking) of wordt gesplitst in appartementen (splitsingsvergunning).

Uit intern onderzoek is gebleken dat hetzelfde resultaat kan worden bereikt op basis van de bepalingen uit de geldende bestemmingsplannen. Verder zijn er met Woonstede afspraken gemaakt over de woonruimte die beschikbaar moet zijn. De conclusie is daarom dat de vergunningstelsels leiden tot een onnodige lastenverzwaring en daarom in het kader van de deregulering beter kunnen worden afgeschaft. Omdat er hier sprake is van een voor burgers begunstigend besluit is er niet voorzien in overgangsrecht en treedt het besluit de dag na de bekendmaking in werking.

#### Toelichting op de huisvestingsverordening Ede

##### **Algemeen**

In de praktijk is gebleken dat de huidige Huisvestingsverordening WERV-Ede op sommige onderdelen onduidelijk is. Deze onduidelijkheden waren aanleiding de Huisvestingsverordening aan te passen. In het kader van het project 'minder regels, meer service' is daarnaast bezien of de Huisvestingsverordening vereenvoudigd kon worden. Een en ander heeft geleid tot een geheel nieuwe Huisvestingsverordening Ede.

Evenals de huidige Huisvestingsverordening, is het de bedoeling dat de voormalige WERV-gemeenten (Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal) een gelijklopende Huisvestingsverordening vaststellen. Alleen als er sprake is van unieke plaatselijke omstandigheden, zal een gemeente afwijken van de tekst van de verordening, die door een werkgroep bestaande uit medewerkers van de vier genoemde gemeenten, tot stand is gekomen. Een (grotendeels) gelijklopende Huisvestingsverordening blijft belangrijk, aangezien er nog steeds sprake is van een open woningmarkt tussen de vier gemeenten. Inwoners van deze gemeenten kunnen zich vrij bewegen op de woningmarkt. Overigens is deze zogenaamde bindings-eis (economisch en maatschappelijk) niet beperkt tot de vier gemeenten. De bindingseis geldt feitelijk voor alle personen die een economische of maatschappelijke binding hebben aan de Regio Veluwe.

##### **Artikelgewijs**

##### **Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

###### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

In dit artikel worden de belangrijkste begrippen van de verordening omschreven. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de wettelijke definities van de Huisvestingswet.

###### **Artikel 2 Beslistermijn**

Voor een huisvestingsvergunning en een onttrekkingsvergunning geldt een beslistermijn van 8 weken. Deze termijn kan éénmaal voor ten hoogste 8 weken worden verdaagd.

In het derde lid is de lex silencio toegepast (paragraaf 4.1.3.3 Awb). Niet tijdig beslissen heeft tot gevolg dat de vergunning van rechtswege is verleend.

##### **Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte**

###### **Paragraaf 2.1 Werkingsgebied en inschrijving**

###### **Artikel 3 Werkingsgebied**

De bepalingen over inschrijving (artikel 4), huisvestingsvergunning (paragraaf 2.2), toelatingseisen (paragraaf 2.3), aanbod van huurwoonruimte (paragraaf 2.4) en urgentieverklaring (paragraaf 2.6) zijn van toepassing op huurwoningen beneden de huurprijsgrens die in eigendom zijn van toegelaten instellingen (woningcorporaties). Deze bepalingen gelden dus niet voor huurwoningen in eigendom van particulieren en voor huurwoningen boven de huurprijsgrens. Het aantal huurwoningen in eigendom van particulieren is beperkt. Het is daarom niet noodzakelijk voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van deze woningen regels op te nemen in de Huisvestingsverordening.

Overigens geldt paragraaf 2.5, waarin is aangegeven dat het college een regeling kan vaststellen voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen die nog niet eerder zijn bewoond, voor alle woningen (huur en koop).

###### **Artikel 4 Inschrijving als woningzoekende voor een huurwoning**

Om voor een huurwoning in aanmerking te kunnen komen, moet een woningzoekende zich inschrijven op de website [www.Huiswaarts.nu](http://www.Huiswaarts.nu). Op deze website is het actuele woningaanbod opgenomen van de toegelaten instellingen die in de WERV-gemeenten werkzaam zijn.

##### **Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning**

###### **Artikel 5 Vergunningvereiste**

---

In dit artikel is bepaald dat voor het in gebruik nemen en in gebruik geven van de huurwoningen als bedoeld in artikel 3, een huisvestingsvergunning vereist is.

#### **Artikel 6 Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

Voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning moet gebruik gemaakt worden van een door het college vastgesteld formulier.

In het tweede lid wordt aangegeven welke bewijsstukken de aanvrager moet overleggen. De gegevens omtrent het inkomen van het huishouden (lid 2, sub a, onder 2) zijn nodig om te kunnen beoordelen of voldaan wordt aan de inkomenstoets in artikel 4 van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op grond van deze regeling, die een uitvoering is van het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 over staatssteun voor woningcorporaties, houden woningcorporaties bij het aangaan van huurcontracten in de meeste gevallen rekening met de in deze regeling bepaalde inkomensgrens.

#### **Artikel 7 Criteria voor vergunningverlening**

Voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning moet de aanvrager voldoen aan de toelatingseisen. Voor huurwoningen geldt dat aanvragers met een urgentieverklaring (paragraaf 2.6) voorgaan.

#### **Artikel 8 Vruchteloze aanbieding**

Als een woonruimte minimaal twee maal via een advertentie is aangeboden zonder dat daarvoor een woningzoekende in aanmerking komt, wordt de huisvestingsvergunning altijd verleend. De aanbieder dient de woonruimte wel op de juiste wijze aan te bieden.

#### **Artikel 9 Inhoud huisvestingsvergunning**

In dit artikel wordt aangegeven welke gegevens de huisvestingsvergunning bevat.

#### **Paragraaf 2.3 Toelatingseisen**

#### **Artikel 10 Toelatingseisen**

Dit artikel bevat de toelatingseisen om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning.

#### **Paragraaf 2.4 Aanbod van huurwoonruimte**

#### **Artikel 11 Aanbod van huurwoningen**

De corporaties hanteren verschillende modellen voor het aanbieden van huurwoningen. De basis vormt het aanbodmodel. Via dit model wordt woonruimte te huur aangeboden door middel van een advertentiemedium, waarbij woningzoekenden zelf reageren op de aangeboden woonruimte. De uiteindelijke huurder wordt door de corporatie geselecteerd uit de binnengekomen reacties aan de hand van de inschrijvingsduur in Huiswaarts.nu.

Daarnaast hanteren de corporaties het optiemodel en/of het lotingmodel. In het eerstgenoemde model wordt woonruimte aan woningzoekenden aangeboden die hebben aangegeven in aanmerking te willen komen voor woonruimte van een bepaalde groep woningen. De toewijzing vindt plaats aan de hand van de inschrijvingsduur voor de betreffende groep woningen. In het lotingmodel wordt woonruimte aangeboden door middel van een advertentiemedium en vindt de toewijzing plaats via een geautomatiseerde loting. Het inschrijfnummer bij Huiswaarts.nu van de aan de loting deelnemende woningzoekende geldt als lotnummer.

#### **Artikel 12 Rangorde aanbieden huurwoningen**

Bij de toewijzing van huurwoningen geldt dat woningzoekenden met een urgentieverklaring voor gaan, conform het toegekende zoekprofiel. Verdere toewijzing vindt plaats via het door de corporatie gehanteerde modellen.

#### **Artikel 12a Rangorde kleine kernen**

Voor de kleine kernen geldt een extra bindingseis, die echter slechts voor een maximale aanbiedingsperiode van 2 weken wordt toegepast. Gedurende deze periode komen eerst woningzoekenden in aanmerking met een economische of maatschappelijke binding aan één van de kleine kernen. Als er gedurende deze periode geen woningzoekende zijn die voldoen aan de extra bindingseis, wordt de woonruimte volgens de rangorde van artikel 12 aangeboden.

#### **Artikel 13 Doelgroepen**

Dit artikel bevat regels over doelgroepen.

Het eerste lid bevat bepalingen over huisvesting voor senioren. De toewijzing van speciaal voor deze doelgroep bestemde woonruimte, vindt plaats via de rangorde van artikel 12.

Voor statushouders geldt dat de toewijzing juist niet plaats vindt via de rangorde van artikel 12. Ook is artikel 11 voor deze woningzoekenden niet van toepassing.

Op grond van het derde en het vierde lid kunnen in de overeenkomsten met de corporaties nadere afspraken worden gemaakt over de toewijzing van woonruimte aan stadsvernieuwingskandidaten en overige doelgroepen.

#### **Paragraaf 2.5 Toewijzing van nieuwbouwwoningen**

#### **Artikel 14 Toewijzing van nieuwbouwwoningen**

Op grond van dit artikel kan het college een regeling vaststellen voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen (zowel huur als koop) die nog niet eerder zijn bewoond. Een dergelijke regeling kan het college vaststellen als dat voor een eerlijke en zorgvuldige verdeling van de beschikbare nieuwbouwwoningen noodzakelijk geacht wordt. De regeling is niet afhankelijk van de huurprijs- of kooprijsgrens.

#### **Paragraaf 2.6 Urgentiebepaling**

#### **Artikel 15 Urgentieverklaring**

Het blijft noodzakelijk voor woningzoekenden die in een uitzonderlijke situatie verkeren, een urgentieregeling vast te stellen. In dit artikel wordt aan woningzoekenden de mogelijkheid geboden een urgentieverklaring aan te vragen als zij dringend behoefte hebben aan een (andere) woonruimte. Het spreekt voor zich dat het verlenen van een urgentieverklaring beperkt moet blijven tot de echt noodzakelijke situaties. Anders zou het systeem van woningtoewijzing teveel verstoord worden. In een door het college op grond van artikel 17 vast te stellen urgentieregeling zijn de gevallen aangewezen waarop een woningzoekende in aanmerking kan komen voor een urgentieverklaring. De beoordeling van aanvragen voor het verkrijgen van urgentieverklaringen wordt overgelaten aan een door het college in te stellen urgentiecommissie.

Een urgentieverklaring is zes maanden geldig en kan eenmaal met zes maanden worden verlengd. Gedurende deze tijd bezit een woningzoekende voorrang bij de toewijzing van huurwoningen (zie verder artikel 12).

#### **Artikel 16 Aanvraag urgentieverklaring**

Voor het aanvragen van een urgentieverklaring moet gebruik gemaakt worden van een door het college vastgesteld formulier.

Het college beslist binnen 8 weken met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van 4 weken. Indien niet binnen de beslistermijn is beslist, is de urgentieverklaring niet van rechtswege verleend. Eventueel kan een aanvrager gebruik maken van de mogelijkheden van de Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen (dwangsom eisen of direct in beroep bij de bestuursrechter).

De beslissing op aanvragen wordt gemandateerd aan de urgentiecommissie.

#### **Artikel 17 Urgentieregeling**

In de urgentieregeling wordt aangegeven in welke gevallen een woningzoekende in aanmerking kan komen voor een urgentieregeling. Na vaststelling van deze verordening zal het college de Urgentieregeling WERV-gemeenten vaststellen.

#### **Artikel 18 Wijziging en intrekking urgentieverklaring**

Een urgentieverklaring moet alleen gelden als dit strikt noodzakelijk is. Er kunnen zich gevallen voordoen waarbij het wenselijk is een verleende urgentieverklaring in te trekken. In dit artikel zijn deze gevallen genoemd. De bevoegdheid om een urgentieverklaring in te trekken wordt gemandateerd aan de urgentiecommissie.

#### **Paragraaf 2.7 Lokaal maatwerk**

##### **Artikel 19 Lokaal maatwerk**

Dit artikel is opgenomen om de WERV colleges en de toegelaten instellingen de mogelijkheid te kunnen geven op kleine schaal (maximaal 30% van het vrijkomende aanbod van woonruimte van een corporatie) te experimenteren met de manier van toewijzen. Daarover worden in een convenant met de toegelaten instellingen nadere afspraken gemaakt. Afsproken is dat lokaal maatwerk aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- a. Lokaal maatwerk is toegestaan op maximaal 30% van het vrijkomende aanbod van woonruimte in een gemeente.
- b. Lokaal maatwerk heeft betrekking op:
  - het percentage en type van de te verdelen woningen via andere modellen dan het combinatiemodel, waarvan het aanbodmodel de basis vormt;
  - eventuele afwijkende passenheids-, urgentie- en selectiecriteria;
  - eventuele afspraken in het kader van het bestrijden van leefbaarheidsproblemen;
  - regeling Experimenten (zie sub 2).
2. In afwijking van de overige toepassingen van lokaal maatwerk wordt de experimentenregeling vooraf ter goedkeuring aangeboden aan burgemeester en wethouders. Dit dient te gebeuren met inachtneming van de in sub a-c bedoelde regels:
  - a. een experiment mag niet strijdig zijn met de Huisvestingswet;
  - b. een experiment heeft een looptijd van maximaal 2 jaar;
  - c. over de aard, inhoud en rapportage over het experiment, het toepassingsgebied en de evaluatie worden in een overeenkomst bindende afspraken opgenomen.

Huisvesting van statushouders valt buiten 30% lokaal maatwerk.

*Hoofdstuk 3 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad*

Paragraaf 3.1 Omzetting

##### **Artikel 20 Werkingsgebied**

De vergunningplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, is opgenomen om zicht te houden op de ontwikkelingen in het gebruik van woonruimte. De vergunningplicht geldt voor alle woonruimte.

##### **Artikel 21 Vervallen**

##### **Artikel 22 Aanvragen van een onttrekkingsvergunning**

Dit artikel geeft aan waaraan een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning moet voldoen.

##### **Artikel 23 Criteria voor vergunningverlening**

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen twee belangen: het belang dat de aanvrager bij de omzetting heeft en het volkshuisvestelijke belang.

##### **Artikel 24 Compensatie**



---

Compensatie mag niet als afschrikmiddel worden gebruikt. Compensatie moet dienen om de woonruimte die verloren gaat elders terug te winnen. Dit vereiste is van invloed op de hoogte van de compensatie. Die moet in redelijke verhouding staan tot het met de compensatie te bereiken doel (vervangen/realiseren woonruimte).

Of er sprake is van een reële compensatie, is ter beoordeling van het college. Hierbij kunnen de volgende criteria een rol spelen:

- soort woning (huur/koop);
- oppervlakte;
- huur- of koopprijs;
- woningtype.

Bedragen die door deze compensatiegelden worden ontvangen, worden (conform het 3<sup>e</sup> lid) uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting aangewend (bijv. herstructurering, inrichting woonomgeving etc.). Het compensatiebedrag kan jaarlijks, per 1 januari, door het college worden aangepast.

Paragraaf 3.2 Splitsing in appartementsrechten

#### **Artikel 25 Werkingsgebied**

Voor het splitsen in appartementsrechten blijft een vergunningplicht gelden. Deze plicht geldt voor alle gebouwen die woonruimte bevatten.

#### **Artikel 26 Vervallen**

#### **Artikel 27 Aanvragen van een splitsingsvergunning**

De verlangde bewijsstukken zijn overgenomen uit het voorheen op splitsing van toepassing zijnde Woningwetartikel 56e. Het college kan zonodig nadere bewijsstukken verlangen.

#### **Artikel 28 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning**

Dit artikel bevat bepalingen die betrekking hebben op de drie afwijzingsgronden (limitatief genoemd in het Huisvestingsbesluit). Deze afwijzingsgronden zijn de samenstelling van de woonruimtevoorraad, belemmering van de stadsvernieuwing en bepalingen uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud. Alleen op deze drie gronden kan de vergunning geweigerd worden. Er is in dit artikel een combinatie gemaakt van de bepalingen in hoofdstuk 3 van het Huisvestingsbesluit. In dit artikel zijn, voor wat betreft de staat van onderhoud, minimaal de bepalingen uit het voormalige artikel 56, lid b van de Woningwet opgenomen.

#### **Artikel 29**

Dit artikel bevat de mogelijkheid om, op grond van dreigende belemmering van de stadsvernieuwing, een aanvraag voor een splitsingsvergunning aan te houden indien voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is gelegen, reeds een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet op de ruimtelijke ordening van kracht is.

*Hoofdstuk 4 Overige bepalingen*

#### **Artikel 30 Hardheidsclausule**

Dit artikel geeft het college de bevoegdheid om in uiterst bijzondere gevallen af te wijken van de bepalingen in deze verordening. Uitgangspunt is dat dit artikel slechtst met uiterste terughoudendheid wordt toegepast.

#### **Artikel 31 Strafbepalingen**

Het overtreden van de verbodsbepalingen in de artikelen 5 (huisvestingsvergunning), 21 (onttrekkingsvergunning) of 26 (splitsingsvergunning), is op grond van dit artikel strafbaar gesteld.

#### **Artikel 32 Handhaving**

In dit artikel worden de ambtenaren genoemd die zijn belast met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde.

#### **Artikel 33 Overleg bij wijziging**

Dit artikel behoeft geen toelichting.

*Hoofdstuk 5 Slotbepalingen*

#### **Artikel 34 Inwerkingtreding**

Aangezien het de bedoeling is dat de verordening in alle WERV-gemeenten op eenzelfde datum in werking treedt, is bepaald dat de verordening in werking treedt op een nader door het college vast te stellen datum.

#### **Artikel 35 Overgangsbepaling**

Dit artikel bevat een eenvoudige overgangsbepaling.

#### **Artikel 36 Citeerartikel**

Dit artikel behoeft geen toelichting.