

Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2007

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen
Artikel 1.1 Begripsbepalingen
HOOFDSTUK 2 Verdeling van woonruimte
Paragraaf 2.1 Werkingsgebied
Artikel 2.1.1 Huur- en koopprijsgrens
Artikel 2.1.2 Nadere afperking
Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning
Artikel 2.2.1 Vergunningvereiste
Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning
Artikel 2.2.3 Criteria voor vergunningverlening
Artikel 2.2.4 Intrekking
Paragraaf 2.3 Toelating tot de regionale woningmarkt
Artikel 2.3.1 Leeftijd
Artikel 2.3.2 Verblijfsstatus
Paragraaf 2.4 Passendheid
Artikel 2.4.1 Verhouding inkomen - huurprijs/koopprijs
Artikel 2.4.2 Bezettingsnorm
Paragraaf 2.5 Volgordebepaling en urgentie
Artikel 2.5.1 Volgordebepaling
Artikel 2.5.2 Urgentieverklaring
Artikel 2.5.3 Aanvraag en registratie
Artikel 2.5.4 Criteria voor verlening van een urgentieverklaring
Artikel 2.5.5 Bemiddeling
Artikel 2.5.6 Wijziging en intrekking
Paragraaf 2.6 Leegmelding, voordracht en aanbidding van woonruimte
Artikel 2.6.1 Melding van ter beschikking komen
Artikel 2.6.2 Melding van leegstand
Artikel 2.6.3 Voordracht
Artikel 2.6.4 Aanbidding van woonruimte
Paragraaf 2.7 Organisatie en bevoegdheden
Artikel 2.7.1 Overeenkomsten
Artikel 2.7.2 Mandatering
HOOFDSTUK 3 Toewijzing standplaatsen
Artikel 3.1 Toepassingsbereik
Artikel 3.2 Verbodsbepaling
Artikel 3.3 Aanvragen van vergunning
Artikel 3.4 Voorwaarden voor inschrijving
Artikel 3.5 Wachtlijst
Artikel 3.6 Voorranglijst
Artikel 3.7 Vervallen van de inschrijving
Artikel 3.8 Toewijzing
Artikel 3.9 Verlenen van de vergunning
Artikel 3.10 Intrekken van de vergunning
HOOFDSTUK 4 Wijziging van de samenstelling van de woningvoorraad
Paragraaf 4.1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting
Paragraaf 4.2 Splitsing in appartementsrechten
HOOFDSTUK 5 Verdere bepalingen
Artikel 5.1 Hardheidsclausule
Artikel 5.2 Strafbepaling
Artikel 5.3 Handhaving
Artikel 5.4 Restbepaling
Artikel 5.5 Overleg bij wijziging
HOOFDSTUK 6 Overgangs- en slotbepalingen
Artikel 6.1 Overgangsbepaling
Artikel 6.2 Citeertitel
Artikel 6.3 Inwerkingtreding
BIJLAGE 1 Passendheidstabellen

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. wet: de Huisvestingswet;
- b. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- c. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1 sub b, van de wet bepaalde;
- d. huurprijs: de huurprijs als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub j van de wet;
- e. rekenuur: de rekenuur zoals bedoeld in artikel 1, sub h van de Wet op de Huurtoeslag;
- f. koopprijs: het daaromtrent in artikel 1, lid 1 sub k, van de wet bepaalde;
- g. huurprijsgrens: de huurprijs waarboven, op grond van artikel 13, lid 1, sub. a. van de Wet op de Huurtoeslag, geen huurtoeslag wordt toegekend;
- h. koopprijsgrens: het daaromtrent in artikel 6, lid 3, van de wet bepaalde, dan wel het op grond van artikel 6, lid 4, van de wet toegestane;
- i. regio Noord-Kennemerland: het grondgebied van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer;
- j. ingezetene:

degene die in het bevolkingsregister van één of meer van de gemeenten in de regio Noord-Kennemerland is opgenomen en feitelijk in dat gebied hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;

- k. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren;
- l. woningzoekende: het huishouden dat:
 - (andere) woonruimte zoekt en;
 - na toetsing aan paragraaf 2.3 is ingeschreven voor in de regio Noord-Kennemerland aangeboden woonruimte. Met dien verstande dat de status van woningzoekende bij woningtoewijzing vervalt op de datum van ondertekening van een nieuw huurcontract. Op dat moment wordt de inschrijving doorgehaald;
- m. economische binding: de binding van een persoon aan de regio Noord-Kennemerland, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen, waarbij een economische binding wordt aangenomen bij personen die:
 1. voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit de regio Noord-Kennemerland gedurende minimaal 20 uur in de week en die minimaal een jaarcontract hebben;
 2. een voltijd dagopleiding volgen aan een erkende onderwijsinstelling binnen de regio Noord-Kennemerland;
- n. maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de regio Noord-Kennemerland, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, waarbij een maatschappelijke binding wordt aangenomen bij personen die gedurende de afgelopen tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan in het bevolkingsregister van één of meer van de gemeenten in de regio Noord-Kennemerland;
- o. woningzoekende van de regio: hiertoe behoren de volgende groepen:
 - woningzoekende ingezetenen;
 - woningzoekenden met economische binding;
 - woningzoekenden met maatschappelijke binding;
 - woningzoekenden die in de positie verkeren als aangegeven in artikel 13c, lid 1 van de wet;
- p. vestiger: een huishouden niet zijnde woningzoekende van de regio;
- q. inkomen: als inkomen geldt het bruto jaarinkomen van het huishouden over het kalenderjaar voorafgaande aan de ondertekening van het huurcontract. Alleen in situaties van inkomensdaling van 20% of meer geldt het actueel bruto jaarinkomen.
- r. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de wet;
- s. eigenaar: het daaromtrent in artikel 1, lid 2, van de wet bepaalde;
- t. 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;

- u. inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- v. standplaats: een standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel h van de Woningwet;
- w. woonwageng: een woonwageng als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel e van de Woningwet;
- x. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de wet;
- y. splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet.

HOOFDSTUK 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huur- en kooprijsgrens

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op:

- a. woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, en
- b. nieuw te bouwen woonruimten met een kooprijsgrens beneden de kooprijsgrens.

Artikel 2.1.2 Nadere afperking

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.1 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:
 - a. woonruimten, als bedoeld in artikel 6, lid 1, van de wet (inwoning, woonwagens, woonschepen en bejaardenoorden);
 - b. onzelfstandige woonruimten.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.1 kunnen burgemeester en wethouders onderdelen van het bepaalde in de paragrafen 2.2 (huisvestingsvergunning), 2.5 (volgordebepaling en urgentie) en 2.6 (leegmelding, voordracht en aanbieding van woonruimte) niet van toepassing verklaren op woonruimten, in eigendom van een eigenaar waarmee een overeenkomst is gesloten, als bedoeld in artikel 2.7.1.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1 Vergunningvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen c.q. niet uitgezonderd in de artikelen 2.1.1 en 2.1.2, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de door burgemeester en wethouders verlangde bescheiden benodigd voor de beoordeling van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet verder te behandelen, indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte krijgt, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen, één en ander echter met uitzondering van de gevallen, genoemd in artikel 23, lid 3, van de wet (medehuuderschap).
3. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen 2 maanden van de huisvestingsvergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. de namen van de personen die als vergunninghouder worden aangemerkt.

Artikel 2.2.3 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt behoort tot de ingevolge paragraaf 2.3 (toelating tot de woningmarkt) aangewezen categorieën van woningzoekenden die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen;
 - b. de woonruimte wordt met toepassing van het bepaalde in paragraaf 2.4 (passendheid) passend geacht voor het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt;
 - c. het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt komt na toepassing van het bepaalde in paragraaf 2.5 (volgordebepaling en urgentie) en/of 2.6 (voordracht) voor de woning in aanmerking.

2. Het in het vorige lid, sub c, bepaalde blijft buiten toepassing, indien zich een situatie voordoet:
 - a. als aangegeven in artikel 9 van het besluit (medehuuderschap, voorgenomen woningruil en ESTEC-personeel) of;
 - b. als een huishouden binnen een complex met huurwoningen verhuist naar een woning die in type en grootte gelijkwaardig is aan de huidige woning. De huidige woning dient dan wel voor verhuur ter beschikking te worden gesteld conform paragraaf 2.6.

Artikel 2.2.4 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de daarin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. 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.

Paragraaf 2.3 Toelating tot de regionale woningmarkt

Artikel 2.3.1 Leeftijd

Ten minste één van de leden van het huishouden moet de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt.

Artikel 2.3.2 Verblijfsstatus

1. De leden van het huishouden moeten:
 - a. de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of
 - b. vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf houden.
2. Onder rechtmatig verblijf wordt verstaan rechtmatig verblijf zoals bedoeld in artikel 8, onder a. tot en met e. en l., van de Vreemdelingenwet 2000.

Paragraaf 2.4 Passendheid

Artikel 2.4.1 Verhouding inkomen - huurprijs/koopprijs

1. Het inkomen van het huishouden moet in een redelijke verhouding staan tot de huurprijs of de koopprijs van de woonruimte.
2. Bij de toepassing van het gestelde in lid 1 hanteren burgemeester en wethouders de in bijlage 1 opgenomen tabellen voor de bepaling van de verhouding tussen de huurprijs of de koopprijs en het inkomen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 2 bedoelde tabellen te wijzigen uitsluitend voor regionaal afgesproken aanpassingen. Zij zijn verplicht de raad dan wel de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen.
4. Voor de bepaling van het inkomen dat in de in lid 2 bedoelde tabellen wordt toegepast hanteren burgemeester en wethouders de volgende nadere uitvoeringsregels:
 - a. als bewijs van het bruto jaarinkomen bedoeld in artikel 1.1 onder q. geldt een verklaring van de Belastingdienst (IB-60 formulier);
 - b. als basis voor het actueel bruto jaarinkomen als bedoeld in artikel 1.1. onder q. gelden inkomensspecificaties van de eerste maand waarin de verlaging is opgetreden tot en met de maand voorafgaand aan de ondertekening van het huurcontract.

Artikel 2.4.2 Bezettingsnorm

1. De omvang van het huishouden moet passen bij het aantal kamers van de woonruimte. Als kamer worden gerekend de woonkamer en slaapkamer(s).
2. Bij de toepassing van het gestelde in lid 1 hanteren burgemeester en wethouders de in bijlage 1 onder "bezettingsnorm" opgenomen regels.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 2 genoemde regels te wijzigen uitsluitend voor regionaal afgesproken aanpassingen. Zij zijn verplicht de raad dan wel de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen.

Paragraaf 2.5 Volgordebepaling en urgentie

Artikel 2.5.1 Volgordebepaling

1. Burgemeester en wethouders stellen de volgorde waarin woningzoekenden voor woonruimte in aanmerking komen vast aan de hand van het in bijlage 2 opgenomen uitvoeringsvoorschrift volgordebepaling.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in lid 1 bedoelde voorschrift te wijzigen uitsluitend voor regionaal afgesproken aanpassingen. Zij zijn verplicht de raad dan wel de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen.

Artikel 2.5.2 Urgentieverklaring

1. Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan (andere) woonruimte, kan hij aan burgemeester en wethouders verzoeken hem een urgentieverklaring te verstrekken.
2. De urgentieverklaring houdt het volgende in:
 - a. de erkenning dat verhuizing van de woningzoekende noodzakelijk is;
 - b. de toezegging dat de woningzoekende dientengevolge gedurende een periode van zes maanden na de datum van verstrekking van de urgentieverklaring voorrang krijgt bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte (voor wat betreft woningtype, woninggrootte en huurprijs) in de regio;
 - c. de mededeling dat de woningzoekende gedurende drie maanden na de datum van verstrekking van de urgentieverklaring zelfstandig dient te reageren op krachtens artikel 2.6.4 aangeboden woonruimte die voldoet aan de in sub b. bedoelde omschrijving;
 - d. de toezegging dat, indien – als gevolg van het ontbreken van passend aanbod in de regionale woningkrant - na drie maanden geen (andere) woonruimte is verkregen, burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 2.5.5 bemiddeling zullen verlenen;
 - e. de mededeling dat de in artikel 2.5.6 lid 2 omschreven gevallen leiden tot intrekking van de urgentieverklaring.

Artikel 2.5.3 Aanvraag en registratie

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de door burgemeester en wethouders verlangde bescheiden benodigd voor de beoordeling van de aanvraag.
2. Op of bij de urgentieverklaring vermelden burgemeester en wethouders ten minste de inhoud van de urgentieverklaring, zoals bedoeld in artikel 2.5.2.
3. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring.
4. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving in dit register door, indien:
 - a. de woningzoekende (andere) zelfstandige woonruimte heeft verkregen;
 - b. de urgentieverklaring op grond van artikel 2.5.6. lid 2 wordt ingetrokken.

Artikel 2.5.4 Criteria voor verlening van een urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders verlenen een urgentieverklaring slechts aan woningzoekenden met een binding aan de regio die buiten eigen schuld in een zodanige noodsituatie verkeren dat verhuizen op zeer korte termijn noodzakelijk is en die aannemelijk kunnen maken niet in staat te zijn binnen deze termijn andere, gezien het probleem, geschikte woonruimte te vinden.
2. Om te bepalen of sprake is van een situatie zoals omschreven in lid 1 hanteren burgemeester en wethouders het in bijlage 3 opgenomen uitvoeringsvoorschrift urgentiebepaling.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in lid 2 bedoelde voorschrift te wijzigen uitsluitend voor regionaal afgesproken aanpassingen. Zij zijn verplicht de raad dan wel de raadscommissie van deze wijzigingen in kennis te stellen.

Artikel 2.5.5 Bemiddeling

1. Voor woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring bemiddelen burgemeester en wethouders, na afloop van de in artikel 2.5.2, lid 2 sub c., bedoelde termijn, bij eigenaren van woonruimte, opdat aan hen een overeenkomstig paragraaf 2.4 passende en overeenkomstig artikel 2.5.2, lid 2 sub b., nader omschreven woonruimte wordt aangeboden.
2. In afwijking op het gestelde in lid 1 bemiddelen burgemeester en wethouders ook voor huishoudens die als gevolg van een calamiteit onvrijwillig dakloos zijn geworden, zonder de termijn als bedoeld in artikel 2.5.2, lid 2 sub c. af te wachten.
3. Burgemeester en wethouders geven deze bemiddeling nader vorm in het in paragraaf 2.6 beschreven voordrachtstelsel en/of in de in artikel 2.7.1 bedoelde overeenkomsten met eigenaren.

Artikel 2.5.6 Wijziging en intrekking

1. Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van de afgegeven urgentieverklaring te wijzigen. Dit wordt schriftelijk en gemotiveerd ter kennis van de woningzoekende gebracht door middel van de verstrekking van een gewijzigde urgentieverklaring, waarbij tevens wordt meegedeeld dat de voordien verstrekte urgentieverklaring is vervallen.
2. Burgemeester en wethouders trekken een urgentieverklaring in, indien:
 - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring niet meer wordt voldaan;

- b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. de woningzoekende een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte weigert;
- d. de woningzoekende daarom verzoekt.

Paragraaf 2.6 Leegmelding, voordracht en aanbieding van woonruimte

Artikel 2.6.1 Melding van ter beschikking komen

1. De eigenaar van een woonruimte, aangewezen in de artikelen 2.1.1 en 2.1.2 is verplicht het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders te melden. Het daaromtrent in artikel 18 van de wet bepaalde is van overeenkomstige toepassing.
2. Een woonruimte wordt geacht ter beschikking te zijn gekomen, wanneer:
 - a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
 - b. de woonruimte is ontruimd;
 - c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;
 - d. op enigerlei andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur of vrij van huur te koop is.
3. De eigenaar dient de burgemeester of door de burgemeester aan te wijzen gemeenteamttenaren in de gelegenheid te stellen de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de in de vorige leden genoemde gegevens.

Artikel 2.6.2 Melding van leegstand

1. Zodra de leegstand van een woonruimte langer duurt dan 3 maanden, is de eigenaar verplicht daarvan melding te doen aan burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders noteren de ingevolge het eerste lid aangemelde woonruimten, dan wel de langer dan 3 maanden leegstaande woonruimten in een leegstandsregister.

Artikel 2.6.3 Voordracht

1. Met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 19, 20 en 21 van de wet kunnen burgemeester en wethouders aan de eigenaar van een ter beschikking gekomen woonruimte die behoort tot de in artikel 2.6.1, eerste lid, aangewezen categorieën een voordracht tot verhuring van de woonruimte aan een door burgemeester en wethouders aangegeven woningzoekende doen.
2. Voor plaatsing op de in het vorige lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden die:
 - a. beschikken over een urgentieverklaring, (nog) geen passende woonruimte hebben verkregen ingevolge het bepaalde in artikel 2.5.2 lid 2 en derhalve zijn aangewezen op bemiddeling ingevolge artikel 2.5.5 lid 1, of
 - b. aangewezen zijn op bemiddeling ingevolge artikel 2.5.5. lid 2 in geval van onvrijwillige dakloosheid als gevolg van een calamiteit, of
 - c. behoren tot de navolgende categorieën:
 1. statushouders;
 2. gehandicapten aangewezen op een ingrijpend aangepaste woning (aanpassingskosten meer dan € 5.000,-);
 3. woongroepen;
 4. personen die verblijven in een blijf-van-mijn-lijf-huis;
 5. personen die in aanmerking komen voor bijzondere woonvormen, zoals begeleid wonen voor geestelijk- en lichamelijk gehandicapten, voor ex-gedetineerden, voor (ex-) psychiatrisch patiënten en dergelijke.
3.
 - a. Binnen 2 weken nadat de eigenaar het ter beschikking komen van de woonruimte heeft gemeld of anderszins is gebleken dat de woonruimte ter beschikking is gekomen, zenden burgemeester en wethouders een voordracht van ten hoogste 3 woningzoekenden, of berichten zij aan de eigenaar dat geen voordracht zal worden gedaan. Van de voordracht worden de desbetreffende woningzoekenden door burgemeester en wethouders schriftelijk in kennis gesteld.
 - b. Binnen 2 weken na ontvangst van de voordracht dient de eigenaar de woningzoekende(n) te benaderen en burgemeester en wethouders schriftelijk te berichten of met (één van) de voorgedragen woningzoekende(n) een huurovereenkomst afgesloten zal worden. Indien de eigenaar de voorgedragen woningzoekende(n) weigert, dient hij de reden daarvan aan burgemeester en wethouders te berichten. Burgemeester en wethouders stellen de voorgedragen woningzoekende(n) hiervan in kennis en geven daarbij aan wat het vervolg van de procedure zal zijn. Indien de voorgedragen woningzoekende(n) de woonruimte weigert

(weigeren), dient (dienen) hij (zij) de reden daarvan schriftelijk aan burgemeester en wethouders te berichten.

4. Indien de voorgedragen woningzoekende(n) de woonruimte weigert (weigeren), of de eigenaar de voorgedragen woningzoekende(n) om naar het oordeel van burgemeester en wethouders gegronde redenen weigert, kan een tweede voordracht worden gedaan binnen 2 weken nadat burgemeester en wethouders van de weigering in kennis zijn gesteld.
5. Voorgedragen woningzoekenden worden geacht geweigerd te hebben, indien zij niet binnen 2 weken nadat zij van de voordracht in kennis zijn gesteld aan de eigenaar of aan burgemeester en wethouders hebben laten weten dat zij de aangeboden woonruimte accepteren.
6. Indien de eigenaar niet binnen de gestelde termijn een bericht als bedoeld in lid 3, sub b. heeft gezonden of als hij de voorgedragen woningzoekende(n) zonder naar het oordeel van burgemeester en wethouders gegronde reden weigert, kunnen burgemeester en wethouders overeenkomstig hoofdstuk IV van de wet tot vordering van de woonruimte overgaan.

Artikel 2.6.4 Aanbieding van woonruimte

1. Burgemeester en wethouders bieden de voor verhuur ter beschikking gekomen woonruimte per advertentie aan in, in de gehele regio Noord-Kennemerland toegankelijke, media.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde vindt geen aanbieding plaats van woonruimte waarvoor door burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.6.3 een voordracht is gedaan en die dientengevolge is of zal worden toegewezen aan een door burgemeester en wethouders aangegeven woningzoekende.
3. De in het eerste lid bedoelde advertentie vermeldt in ieder geval de normen die op grond van paragraaf 2.4 (passendheid) op de ter beschikking gekomen woonruimte betrekking hebben.
4. Woningzoekenden maken hun belangstelling voor aangeboden woonruimte kenbaar aan burgemeester en wethouders op de wijze zoals vermeld in de in het eerste lid bedoelde media.
5. Indien meerdere gegadigden zich naar aanleiding van het in lid 1 en lid 4 genoemde bij de gemeente melden, hanteren burgemeester en wethouders bij de keuze uit gegadigden het uitvoeringsvoorschrift volgordebepaling als bedoeld in artikel 2.5.1, lid 1.

Paragraaf 2.7 Organisatie en bevoegdheden

Artikel 2.7.1 Overeenkomsten

1. Burgemeester en wethouders kunnen met eigenaren overeenkomsten sluiten over het in gebruik geven van woonruimte, welke overeenkomsten voor het bezit van deze eigenaren in de plaats treden van delen van hoofdstuk 2 van deze verordening.
2. De overeenkomsten dienen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen.
3. Burgemeester en wethouders zijn verplicht de raad dan wel de raadscommissie van de overeenkomsten in kennis te stellen.
4. De inhoud van de overeenkomsten wordt in ruime mate bekend gemaakt aan de inwoners van de gemeente en aan andere belanghebbenden.

Artikel 2.7.2 Mandatering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens dit hoofdstuk, voorzover deze de uitvoering van de woonruimteverdeling betreffen, te mandateren aan eigenaren van woonruimte.

HOOFDSTUK 3 Toewijzing standplaatsen

Artikel 3.1 Toepassingsbereik

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op huurstandplaatsen van woonwagens, waarbij de huurstandplaats een huurprijs heeft beneden de huurprijsgrens.

Artikel 3.2 Verbodsbepaling

Het is verboden zonder huisvestingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders een standplaats in gebruik te nemen of te geven voor bewoning.

Artikel 3.3 Aanvragen van een vergunning

1. Degene die in de gemeente een standplaats wil innemen met een woonwagen, dient hiervoor een schriftelijke aanvraag in op een door het college van burgemeester en wethouders beschikbaar gesteld aanvraagformulier.
2. De aanvrager verstrekt bij het indienen van de aanvraag aan burgemeester en wethouders de volgende gegevens:

- a. de naam, burgerlijke staat en personalia van de aanvrager en van de eventueel tot het huishouden behorende personen;
 - b. het adres van herkomst;
 - c. het adres, met aanduiding van huisnummer, van de locatie waar de aanvrager standplaats wenst in te nemen.
3. Het verlenen van een huisvestingsvergunning kan ook ambtshalve plaatsvinden.

Artikel 3.4 Voorwaarden voor inschrijving

1. Het college van burgemeester en wethouders gaat over tot inschrijving op de in artikel 3.5 of 3.6 genoemde lijst indien:
 - a. de aanvrager 18 jaar of ouder is en een verblijfstatus heeft zoals bedoeld in artikel 2.3.2, en
 - b. een aanvraagformulier volledig is ingevuld.
2. Als de datum van inschrijving geldt de datum van ontvangst van het aanvraagformulier.
3. aan de aanvrager wordt zo spoedig mogelijk een inschrijvingsbewijs verstrekt.

Artikel 3.5 Wachtlijst

1. Het college van burgemeester en wethouders stelt een wachtlijst vast van kandidaten die voor een standplaats in aanmerking wensen te komen.
2. Kandidaten kunnen zich laten inschrijven op de wachtlijst indien is voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 3.4.
3. Inschrijving als standplaatszoekende op de wachtlijst kan ook ambtshalve plaatsvinden.
4. De wachtlijst vermeldt de namen van de kandidaten in volgorde van inschrijving.

Artikel 3.6 Voorranglijst

1. Als kandidaten die in aanmerking komen voor de in artikel 3.5 genoemde wachtlijst kunnen aantonen dat zij tevens voor 1 maart 1999 legaal in een woonwagen op een standplaats woonden of hebben gewoond, wordt hun naam vermeld op een voorranglijst.
2. De voorranglijst vermeldt de namen van de kandidaten in volgorde van de inschrijving.

Artikel 3.7 Vervallen van de inschrijving

De inschrijving als gegadigde voor een standplaats van een woonwagen vervalt:

1. Indien de ingeschrevene andere woonruimte – zoals een andere standplaats, een woning of een ligplaats – wordt toegewezen en hij deze woonruimte heeft geaccepteerd;
2. Bij overlijden van de ingeschrevene.

Artikel 3.8 Toewijzing

1. Het college van burgemeester en wethouders wijst alleen dan een standplaats toe indien de aanvrager staat ingeschreven op de in artikel 3.5 of 3.6 genoemde lijst.
2. De standplaats wordt toegewezen aan een aanvrager wiens naam bovenaan de lijst staat, met dien verstande dat gegadigden op de in artikel 3.6 bedoelde voorranglijst voorgaan boven de gegadigden op de in artikel 3.5 genoemde wachtlijst.
3. in afwijking van het bepaalde in het tweede lid, wordt bij de toewijzing van de standplaats voorrang verleend aan aanvragers die voor 1 maart 1999 in een woonwagen wonen of hebben gewoond in de regio Noord-Kennemerland.
4. bij de toepassing van het gestelde in lid 3 bepaalt het college van burgemeester en wethouders de onderlinge prioriteitsvolgorde.

Artikel 3.9 Verlenen van een vergunning

Een huisvestingsvergunning wordt verleend voor een onbepaalde periode, is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.

Artikel 3.10 Intrekken van de vergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan de huisvestingsvergunning intrekken indien:

1. de standplaats niet binnen een termijn van vier weken na de bekendmaking van het besluit tot verlening van de vergunning wordt ingenomen. Indien de termijn is verlengd en de standplaats nog niet is ingenomen, kan de vergunning na afloop van de verlenging worden ingetrokken, of
2. de vergunninghouder binnen twee weken na de bekendmaking schriftelijk te kennen heeft gegeven hiervan geen gebruik te maken, of
3. gebleken is van onjuistheid van de door de aanvrager bij de inschrijving verstrekte gegevens, of
4. de vergunninghouder in strijd handelt met de bepalingen van deze verordening.

HOOFDSTUK 4 Wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 4.1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 4.1.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimte ongeacht de huur- of koopprijs.

Artikel 4.1.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder onttrekkingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 4.1.1:
 - a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt in deze verordening verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden;
 - b. met andere woonruimte samen te voegen;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
2. In afwijking van lid 1 is geen vergunning vereist voor het bepaalde in lid 1 sub a en c indien deze onttrekkingen van woonruimte plaatsvinden conform afspraken gemaakt tussen gemeente, toegelaten instellingen op grond van de Woningwet en eventueel derde partijen over de toewijzing van woonruimte aan specifieke doelgroepen.
3. In afwijking van lid 1 sub a is in geval van sloop eveneens geen vergunning vereist indien de onttrekking plaatsvindt conform door de gemeenteraad vastgestelde afspraken over de herontwikkeling van een bepaald gebied in het kader van herstructurering of in het kader van wijziging van de bestemming van dat gebied, waarbij sloop/nieuwbouw onderdeel van de belangenafweging is geweest.

Artikel 4.1.3 Aanvragen van een onttrekkingsvergunning

1. De aanvraag van een onttrekkingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders op een daarvoor opgesteld formulier en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:
 - a. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. de reden van het verzoek;
 - c. de namen en adressen van de eigenaar en de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - d. gegevens over de huidige situatie, zoals huur- of koopprijs, aantal kamers, woonoppervlak, woonlaag en staat van onderhoud;
 - e. gegevens over de beoogde situatie, zoals bestemming en bouwplan;
 - f. compensatievoorstel als bedoeld in artikel 4.1.6 lid 1;
 - g. gegevens bij voorgenomen samenvoeging, zoals verwachte huur- of koopprijs, verwachte omvang van het huishouden van de toekomstige bewoner en schriftelijke verklaring van toestemming van de zittende huurder.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking, indien de onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte. Tijdelijk betekent maximaal een periode van vijf jaar.
4. Op of bij de onttrekkingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. de mededeling dat binnen één jaar van de onttrekkingsvergunning gebruik gemaakt kan worden;
 - c. de werkingsduur in geval van een tijdelijke vergunning;
 - d. de opgelegde compensatie.

Artikel 4.1.4 Termijn van beslissing

Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag om vergunning binnen 8 weken na de dag waarop de volledige aanvraag is ontvangen. Zij kunnen hun beslissing eenmaal met ten hoogste zes weken verdagen.

Artikel 4.1.5 Criteria voor vergunningverlening

Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning, tenzij naar hun oordeel het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling

van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften als bedoeld in art. 4.1.6 voldoende kan worden gediend.

Artikel 4.1.6 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de onttrekkingsvergunning de voorwaarde verbinden dat:
 - a. vervangende woonruimte wordt toegevoegd, zijnde reële compensatie, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte, of
 - b. financiële compensatie wordt betaald. Daarbij gelden de volgende bedragen:
 - zelfstandige woonruimte en samenvoeging: € 275,- per m²
 - onzelfstandige woonruimte: € 165,- per m²
 - omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: € 110,- per m²
2. Het bedrag van de financiële compensatie wordt berekend naar het aantal vierkante meters vloeroppervlak voor de te onttrekken woonruimte. Het oppervlak wordt gemeten volgens de normen waarmee de kwaliteit van de huurwoningen wordt bepaald, zoals die voor de berekening van de oppervlakten van vertrekken en overige ruimten zijn vastgelegd in het Besluit Huurprijzen Woonruimte.
3. Het fonds of de reserve dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, kan uitsluitend binnen het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.
4. Bij het als compensatie toevoegen van woonruimte, zoals bedoeld in lid 1, sub a, dient door de aanvrager binnen vier weken na de verzenddatum van het desbetreffende besluit van burgemeester en wethouders, een waarborgsom te worden betaald, die gelijk is aan het bedrag dat had moeten worden betaald indien hij voor de in dat besluit gestelde financiële compensatievoorwaarde zou hebben gekozen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen beslissen tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie bij samenvoeging, indien de eigenaar-bewoner een naar beoordeling van burgemeester en wethouders wezenlijke investering doet ten behoeve van noodzakelijk bouwkundig herstel van de woning.
6. Aan een tijdelijke vergunning kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde verbinden van financiële compensatie van 1/30^e deel van de bedragen zoals bedoeld in lid 1, sub b, per te onttrekken jaar.

Artikel 4.1.7 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting;
- b. 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.

Artikel 4.1.8 Verzegeling

Indien sprake is van het gebruik van woonruimte zonder onttrekkingsvergunning anders dan voor permanente bewoning, kunnen burgemeester en wethouders de woonruimte verzegelen. Deze verzegeling wordt opgeheven op het moment dat de woonruimte in gebruik genomen wordt voor bewoning, of dat de woonruimte door verhuur of verkoop opnieuw voor bewoning wordt bestemd, of indien als nog een onttrekkingsvergunning wordt verleend.

Paragraaf 4.2 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 4.2.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op bestaande gebouwen, zoals bedoeld in hoofdstuk 2 van de Woningwet, bevattende woonruimte ongeacht de huur- of koopprijs.
2. In afwijking van het eerste lid is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op gebouwen die naar oordeel van Burgemeester en Wethouders door renovatie voldoen aan de nieuwbouweisen.

Artikel 4.2.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 4.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 4.2.3 Aanvragen van een splitsingsvergunning

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders op een daarvoor opgesteld formulier en gaat vergezeld van de volgende stukken:
 - a. een splitsingsplan (in tweevoud) dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten, en
 - b. een rapportage over de bouwkundige staat van het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw. De rapportage kan gebeuren op basis van een door de gemeente verstrekte checklist.
2. Op of bij de splitsingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen een jaar van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt kan worden;
 - b. het gebouwd onroerend goed waarop de splitsing betrekking heeft.

Artikel 4.2.4 Termijn van beslissing

Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag om vergunning binnen acht weken na de dag waarop de volledige aanvraag is ontvangen. Zij kunnen hun beslissing eenmaal met ten hoogste zes weken verdagen, behoudens toepassing van artikel 4.2.6.

Artikel 4.2.5 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren, indien:

- a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest,
- b. de huurprijs van één of meer van die woonruimten de grens, vermeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huuroeslag, niet te boven gaat,
- c. de aanvrager niet kan waarborgen, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning, en
- d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd.

De splitsingsvergunning kan tevens worden geweigerd indien:

- a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik genomen,
 - b. de huurprijs van één of meer der voormalige woonruimten lager is dan het krachtens het eerste lid, onder b, vastgestelde bedrag,
 - c. de aanvrager niet kan waarborgen, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven, c.q. de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning, en
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft niet op weegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. Hierbij wordt mede de ligging en de te verwachten vraag naar de in het betreffende gebouw of een gedeelte van het gebouw opgenomen woonruimten betrokken.
3. Burgemeester en wethouders kunnen eveneens een splitsingsvergunning weigeren, indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing of een leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of een zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is, het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag om vergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens het tweede lid is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd,
 - c. de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden, en
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voor komen van belemmering van de stadsvernieuwing.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren, indien:
 - a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.

5. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
 - a. burgemeester en wethouders ingevolge de artikelen 14 tot en met 25 van de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
 - b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat, die ingevolge de artikelen 29 tot en met 38 van de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

Artikel 4.2.6 Aanhouding van de splitsingsaanvraag

1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning aan, indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of van een herziening daarvan,
 - b. dat besluit in werking is getreden voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend en
 - c. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing, en
 - d. redelijkerwijs verwacht mag worden dat het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmeringen van de stadsvernieuwing.
2. De aanhouding als bedoeld in het vorige lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 4.2.5, lid 4 en 5 met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
4. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

Artikel 4.2.7 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

HOOFDSTUK 5 Verdere bepalingen

Artikel 5.1 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 5.2 Strafbepaling

Hij die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.2.1, 2.6.1, 2.6.2, 4.1.2 of 4.2.2 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 5.3 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de bij artikel 5.2 strafbaar gestelde feiten zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de wet aangewezen ambtenaren, belast de in het eerste lid genoemde ambtenaren, voor zover zij door de minister van justitie daartoe zijn aangewezen.
3. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 76, 77 en 78 van de wet.

Artikel 5.4 Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Artikel 5.5 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame, ingevolge artikel 70, eerste lid, of artikel 72, eerste lid, van de Woningwet (Stbl. 1991, 439) toegelaten instellingen en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de gemeente op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

HOOFDSTUK 6 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 6.1 Overgangsbepaling

1. Voor woningzoekenden die vóór de inwerkingtreding van deze verordening in de regio Noord-Kennemerland werden aangemerkt als doorstromer geldt een overgangsregeling.
2. Voor woningzoekenden die vóór de inwerkingtreding van deze verordening in de regio Noord-Kennemerland werden aangemerkt als starter en als woningzoekende geregistreerd stonden in de regio Noord-Kennemerland geldt een overgangsregeling.
3. Voor woningzoekenden die vóór de inwerkingtreding van deze verordening bij een gemeente in de regio Noord-Kennemerland op een wachtlijst stonden voor een aanleunwoning geldt een overgangsregeling.
4. De inhoud van de in lid 1, 2 en 3 bedoelde overgangsregeling wordt omschreven in het in bijlage 2 opgenomen uitvoeringsvoorschrift volgordebepaling.
5. Aanvragen om verlening van een met een vergunning volgens deze verordening gelijkgestelde vergunning welke zijn ingediend
 - a. vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening of
 - b. vóór of op de dag van inwerkingtreding van wijzigingen in deze verordening

worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de betrokkene gunstiger is.

Artikel 6.2 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2007.

Artikel 6.3 Inwerkingtreding

1. De Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2005 wordt ingetrokken.
2. De Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2007 treedt in werking op 01-11-2007.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 23 oktober 2007

De voorzitter De griffier

Bijlage 1 behorend bij Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2005 en geldend per 1-7-2007

PASSENDHEIDSREGELS

I. Verhouding inkomen – huur

Om te bepalen of het inkomen van het huishouden in een redelijke verhouding staat tot de huurprijs of koopprijs van de woonruimte (art. 2.4.1, lid 1) hanteren burgemeester en wethouders de volgende tabellen:

Voor huurwoningen:

Rekenhuur	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 491,64	Tot € 37.450,-
Vanaf € 491,64	Geen inkomenseis

Toelichting:

- Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de € 37.450,-¹ komen alleen in aanmerking voor woningen met een rekenhuur boven de € 491,64².
- Huishoudens met een bruto jaarinkomen onder de € 37.450,-¹ komen in aanmerking voor alle huurwoningen. De Wet op de huurtoeslag regelt of men ook huurtoeslag krijgt.

Voor nieuw te bouwen koopwoningen:

Koopprijs	Bruto jaarinkomen voor huishoudens
Tot € 158.850,-	Tot € 37.450,-
Vanaf € 158.850,-	Geen inkomenseis

Toelichting:

- Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de € 37.450,-¹ komen alleen in aanmerking voor koopwoningen boven de € 158.850,-³.
- Huishoudens met een bruto jaarinkomen onder de € 37.450,-¹ komen in principe in aanmerking voor alle koopwoningen.

¹ Deze grens is gebaseerd op het geïndexeerde bedrag dat per 1 juli 2004 in de bijlage 1 van de verordening was opgenomen als gecorrigeerd inkomen voor meerpersoonshuishoudens onder de 65. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 juli met het prijsindexcijfer van het CBS opgehoogd.

² Deze grens is de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens uit de Wet op de Huurtoeslag, bepaald door het ministerie van VROM (prijspeil 1 juli 2007). Dit bedrag wordt jaarlijks door het ministerie per 1 juli opgehoogd.

³ Deze grens is de maximale koopsom uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. Dit bedrag wordt in de Huisvestingswet genoemd als koopprijsgrens. Dit bedrag wordt jaarlijks door het Ministerie geïndexeerd.

II. Bezettingsnorm

Om te bepalen of de omvang van het huishouden past bij het aantal kamers van de woonruimte (artikel 2.4.2) hanteren burgemeester en wethouders de volgende regels:

- a. Er is geen koppeling tussen de omvang van het huishouden en het aantal kamers in een woning;
- b. In afwijking van het gestelde onder a. komen éénpersoonshuishoudens niet in aanmerking voor eengezinswoningen met 4 kamers of meer.

Bijlage 2:

UITVOERINGSVOORSCHRIFT VOLGORDEBEPALING

Om te bepalen in welke volgorde woningzoekenden voor ter beschikking gekomen woonruimte in aanmerking komen (art. 2.5.1) hanteren burgemeester en wethouders de volgende regels:

1. Het systeem van volgordebepaling

Voor de volgordebepaling worden uitsluitend de woningzoekende huishoudens in aanmerking genomen die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt op grond van art. 2.6.4 en die voldoen aan de passendheidscriteria (paragraaf 2.4). De volgordebepaling vindt als volgt plaats:

Bepaling toewijzingscategorie

Allereerst wordt bepaald tot welke categorie de woningzoekende behoort:

- a. huishoudens die op grond van artikel 2.6.3 op bemiddeling zijn aangewezen;
- b. huishoudens die op grond van artikel 2.5.2 voorrang krijgen bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte;
- c. woningzoekenden van de regio;
- d. vestigers.

Nadere volgordebepaling

Huishoudens uit categorie a. gaan voor op huishoudens uit categorie b., die op hun beurt weer voorgaan op woningzoekenden uit categorie c. en die gaan weer voor op woningzoekenden uit categorie d. Voor de huishoudens uit categorie a. bepalen burgemeester en wethouders wie voor de woning in aanmerking komt. Voor huishoudens uit categorie b. is de datum van de urgentieverklaring van belang. Degene met de oudste urgentieverklaring gaat voor. Als de urgentieverklaring op dezelfde datum is afgegeven, dan gaat degene met de oudste aanvraagdatum voor. Binnen de eigen gemeente gaan stads- of dorpsvernieuingsurgenten voor op de andere urgenten. Als van categorie c. en d. meerdere woningzoekenden uit eenzelfde categorie reageren, bepaalt de tijd die men als woningzoekende staat ingeschreven wie voor de woning in aanmerking komt. Degene met de langste inschrijftijd gaat voor.

Als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige huishoudens blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze huishoudens bepaald door loting.

2. Relatie type huishouden – type woning en de gevolgen voor de volgordebepaling

Bepaalde typen woningen zijn bijzonder geschikt voor bepaalde typen huishoudens. Wanneer deze woningen voor verhuur ter beschikking komen, komt dat bepaalde type huishouden het eerst voor die woning in aanmerking. Alleen als deze woningzoekenden de woning weigeren of als er geen woningzoekenden reageren die voldoen aan de gestelde regels, dan komen de overige woningzoekenden voor de woning in aanmerking.

Uitsluitend de hieronder vermelde regels mogen worden toegepast:

- a. woningen in een complex met een zorgvoorziening kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met een geldige zorgindicatie van een indicatieorgaan. Bij de woningaanbieding wordt de benodigde zorgindicatie vermeld. Binnen deze groep gaat het huishouden met de langste inschrijftijd voor;
- b. woningen in een complex dat door de bouwwijze gericht is op beschut of beschermd wonen voor ouderen, kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met een geldige zorgindicatie van een indicatieorgaan, ongeacht de soort of zwaarte van de indicatie. Binnen deze groep gaat het huishouden met de langste inschrijftijd voor;
- c. woningen met 5 kamers of meer, waarbij de kleinste slaapkamer minimaal 6 m² is, worden met voorrang toegewezen aan woningzoekende huishoudens van 5 personen of meer. Binnen deze groep gaat het huishouden met de langste inschrijftijd voor.

Als na toepassing van de volgordebepalingen er gelijkwaardige huishoudens blijken te zijn, wordt de volgorde voor deze huishoudens bepaald door loting.

3. Bepalingen voor de overgangsregeling

Om te bepalen welke woningzoekenden voor een overgangsregeling (art. 6.1) in aanmerking komen, hanteren burgemeester en wethouders de volgende regels:

- a. Voor woningzoekenden die vóór de inwerkingtreding van deze verordening in de regio Noord-Kennemerland werden aangemerkt als doorstromer geldt dat hun woonduurjaren en -maanden worden omgezet naar inschrijfmaanden en -dagen, als ze zich binnen een half jaar na inwerkingtreding van deze verordening inschrijven als woningzoekende in de regio Noord-Kennemerland.
- b. Voor woningzoekenden die vóór de inwerkingtreding van deze verordening in de regio Noord-Kennemerland werden aangemerkt als starter en geregistreerd stonden als woningzoekende in de regio Noord-Kennemerland, geldt dat hun registratiejaren en -maanden worden omgezet naar inschrijfmaanden en -dagen als ze zich binnen een half jaar na inwerkingtreding van deze verordening inschrijven als woningzoekende in de regio Noord-Kennemerland;
- c. Voor woningzoekenden die vóór de inwerkingtreding van deze verordening in de regio Noord-Kennemerland werden aangemerkt als starter, geregistreerd stonden als woningzoekende in de regio Noord-Kennemerland en op het moment van inwerkingtreding van deze verordening 22 of 29 jaar zijn, geldt dat hun leeftijdsmaanden en -dagen tussen 22 en 23, respectievelijk tussen 29 en 30 worden omgezet naar inschrijfmaanden en -dagen, als ze zich binnen een half jaar na inwerkingtreding van deze verordening inschrijven als woningzoekende in de regio Noord-Kennemerland.
- d. Voor woningzoekenden die vóór de inwerkingtreding van deze verordening bij een gemeente in de regio Noord-Kennemerland op een wachtlijst stonden voor een aanleunwoning, geldt dat hun wachtlijstjaren en -maanden worden omgezet naar inschrijfmaanden en -dagen, als ze zich binnen een half jaar na inwerkingtreding van deze verordening inschrijven als woningzoekende in de regio Noord-Kennemerland. Deze woningzoekenden kunnen tevens ambtshalve een zorgindicatie krijgen als bedoeld in deze bijlage onder II, sub b. als ze daar nog niet over beschikken.
- e. De via a. tot en met d. berekende inschrijfmaanden en -dagen worden gebruikt als bijtelling bij de inschrijfdatum. Voor alle woningzoekenden die binnen een half jaar na inwerkingtreding van deze verordening gebruikmaken van de overgangsregeling, geldt dat de datum van inwerkingtreding van deze verordening als inschrijfdatum wordt gezien.
- f. De overgangsregeling geldt gedurende drie jaar na inwerkingtreding van de verordening. Voor woningzoekenden die gebruik hebben gemaakt van deze overgangsregeling geldt na die termijn uitsluitend nog als inschrijftijd de tijd vanaf de inwerkingtreding van deze verordening.

Bijlage 3:

UITVOERINGSVOORSCHRIFT URGENTIEBEPALING

1. Inleiding

Op grond van artikel 2.5.4 lid 2 van de huisvestingsverordening is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om regels vast te stellen met betrekking tot de uitvoering van de urgentieregeling. Deze regels zijn bedoeld om uiteen te zetten op welke wijze de criteria zoals deze zijn geformuleerd in artikel 2.5.4 lid 1 van de huisvestingsverordening geïnterpreteerd moeten worden.

2. Randvoorwaarden

Randvoorwaarden zijn beoordelingscriteria waaraan een woningzoekende in ieder geval moet voldoen om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen.

Urgentie

In artikel 2.5.4 lid 1 van de huisvestingsverordening wordt aangegeven wanneer een woningzoekende urgent is.

“Burgemeester en wethouders verlenen een urgentieverklaring slechts aan woningzoekenden met een **binding aan de regio** die **buiten eigen schuld** in een zodanige **noodsituatie** verkeren dat verhuizen op zeer korte termijn noodzakelijk is en die aannemelijk kunnen maken **niet in staat te zijn** binnen deze termijn andere, gezien het probleem, geschikte woonruimte te vinden”.

In één zin wordt hier de definitie van een urgentie gegeven. Vier belangrijke criteria vormen de kern van deze bepaling. Ze worden als volgt uitgewerkt:

Binding aan de regio

De volgende personen of huishoudens komen in aanmerking voor het aanvragen van een urgentie:

- Ingezetenen van de regio die langer dan 1 jaar in het GBA van één of meer van de gemeenten in de regio Noord-Kennemerland staan ingeschreven, en;
- Maatschappelijk gebonden aan de regio, en;

- Woningzoekenden die in de positie verkeren als aangegeven in artikel 13c, lid 1 van de wet. D.w.z. woningzoekenden die het ontbreken van binding niet mag worden tegengeworpen; hieronder vallen in ieder geval: langdurig werklozen, arbeidsongeschikten, gepensioneerden, remigranten, toegelaten vluchtelingen, woningzoekenden die niet beschikken over woonruimte t.g.v. echtscheiding of een procedure tot echtscheiding.

Vestigers, economisch gebonden en personen/huishoudens die nog geen jaar in het GBA van één of meer van de gemeenten in de regio Noord-Kennemerland staan ingeschreven kunnen wel reageren op het aanbod van woningen, maar kunnen niet voor een urgentieverklaring in aanmerking komen.

Buiten eigen schuld

De noodsituatie moet buiten de schuld van betrokkene zijn ontstaan en deze kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het ontstaan ervan. Eigen verantwoordelijkheid voor het ontstaan van de noodsituatie kan zowel uit een handelen als een nalaten voortvloeien. De noodsituatie was voor betrokkenen niet te voorzien ofwel betrokkene was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de noodsituatie te voorkomen. Verder was de woningzoekende niet in staat daarop te anticiperen. In zeer bijzondere situaties kan de toepassing van de regel 'buiten eigen schuld' niet gerechtvaardigd zijn.

Noodsituatie

Er moet een absolute noodzaak zijn om binnen een half jaar te verhuizen en het probleem kan niet op eigen kracht of binnen die periode opgelost worden. Er dient een directe relatie te bestaan tussen probleem en woonsituatie. De huidige woning is niet geschikt (te maken) om het probleem op te lossen. Een (andere) woning in de regio Noord-Kennemerland is binnen een half jaar absoluut vereist.

Zelfredzaamheid

De woningzoekende wordt zelfredzaam geacht als men de mogelijkheden heeft om binnen de termijn van een half jaar woonruimte te vinden in de regio Noord-Kennemerland. De betrokkene heeft eerst zelf naar een oplossing van het probleem gezocht, alvorens urgentie aan te vragen. Andere oplossingen kunnen zijn: een kamer huren, inwoning bij derden, sociaal pension, crisisopvang, een woning kopen, particuliere huur, etc.

3. Aanvullende beoordelingscriteria

Naast de randvoorwaarden zijn er aanvullende beoordelingscriteria waar de urgentieaanvragen op getoetst worden. Er moet namelijk aantoonbaar sprake zijn van een medische of sociale noodzaak of er is sprake van dreigende onvrijwillige dakloosheid door stads- of dorpsvernieuwing.

Dreigende onvrijwillige dakloosheid

Als huishoudens het dak boven hun hoofd kwijtraken als gevolg van sloop vanwege stads- of dorpsvernieuwing kan er een urgentie worden verstrekt. Stads- of dorpsvernieuwingen kunnen alleen reageren in de eigen gemeente en gaan daarbij voor op de andere urgenten. De gemeente kan ervoor kiezen een apart zoekprofiel voor deze urgenten op te stellen.

Medische indicatie

Een medische indicatie kan verstrekt worden, wanneer men te maken heeft met woonomstandigheden die de medische situatie onhoudbaar maken. De situatie wordt als onhoudbaar beschouwd in de volgende gevallen:

- als de bruikbaarheid of toegankelijkheid van de woning door ziekte of door een lichamelijke of verstandelijke beperking ernstig wordt belemmerd (ergonomische belemmeringen).
- als de huidige woonsituatie ernstige schade veroorzaakt aan de gezondheid.

Voor een medische indicatie dient een advies gevraagd te worden van een aangewezen medische deskundige. De passendheidseis inkomen uit bijlage 1 van deze verordening geldt niet voor medisch urgenten.

Sociale indicatie

Alleen in zeer uitzonderlijke situaties waarbij sprake is van ernstige psychische en/of sociale problematiek kan een beroep gedaan worden op een sociale indicatie. (Dit betekent bijvoorbeeld dat relatiebeëindiging met zorg voor kinderen niet meer automatisch tot een urgentie leidt.) De sociale problematiek dient al geruime tijd bij een op dat gebied werkzame instantie bekend te zijn en zij dienen de problematiek schriftelijk te ondersteunen.

Het is onmogelijk om alle omstandigheden die tot een sociale indicatie kunnen leiden te formuleren. Het zijn vaak heel persoonlijke en unieke omstandigheden. De aanvragen zullen behandeld worden door een regionale urgentiecommissie, zodat een consistente beoordeling van de aanvragen gewaarborgd is. Een sociale indicatie wordt niet verleend als er sprake is van de situaties die beschreven staan in de bijlage bij dit uitvoeringsvoorschrift.

4. Voorkomende situaties als richtlijn

Het is en blijft maatwerk en een afweging van de individuele omstandigheden of men wel of niet urgent is. Terecht wil een woningzoekende duidelijkheid waarom geen urgentie verleend wordt. De wenselijkheid zou kunnen bestaan om meer concrete criteria te hanteren. Het nadeel hiervan is, dat aan de persoonlijke omstandigheden niet altijd het gewicht kan worden toegekend, dat er aan toegekend zou moeten worden. In een aantal situaties is het echter wel mogelijk om vooraf duidelijkheid te geven of een urgentie eventueel verleend kan worden of niet verleend kan worden. In de bijlage bij dit uitvoeringsvoorschrift is een aantal voorbeelden opgenomen van situaties die in principe als onvoldoende ernstig worden beoordeeld om urgentie te rechtvaardigen.

5. Samenstelling en werkwijze van de Regionale Urgentiecommissie

De Commissie:

- beoordeelt of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden voor urgentie die zijn vermeld in de gemeentelijke huisvestingsverordeningen, aan de hand van de aanvraag en het pré-advies;
- beziet of er vergelijkbare aanvragen zijn geweest en hoe daarop is beslist;
- geeft op basis van deze twee afwegingen advies aan het betreffende college van burgemeester en wethouders over het wel of niet toekennen van urgentie;
- rapporteert periodiek over haar werkzaamheden (onder andere over aantal behandelde aanvragen, afwijzingen, redenen) en kan beleidsvoorstellen doen op het gebied van de urgentietoekenning.

De Commissie bestaat uit tenminste vier leden: een onafhankelijk voorzitter, een adviseur uit het maatschappelijke werk en afgevaardigden op voordracht van gemeenten en corporaties in Noord-Kennemerland. De administratieve ondersteuning van de Commissie wordt verzorgd door een secretaris. Voor alle leden dienen plaatsvervangende leden te worden benoemd. De leden mogen niet zijn:

- medewerkers van gemeenten of corporaties die belast zijn met het opstellen van pré-adviezen;
- wethouders of burgemeesters van de regiogemeenten;
- artsen of andere specialisten die beoordelingen uitbrengen over urgentie-aanvragers.

Voor de benoeming van de leden wordt een voordracht gedaan door het regionaal bestuurlijk overleg wonen in de regio Noord-Kennemerland. Om praktische redenen vindt de daadwerkelijke benoeming plaats door burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar. De leden worden benoemd voor een periode van twee jaar en kunnen nog twee keer herbenoemd worden. Het lidmaatschap van de Commissie eindigt wanneer een lid van functie verandert of door schriftelijke opzegging van een lid. Binnen drie maanden wordt de functie weer opgevuld. Gedurende die periode wordt de vacante plaats vervuld door de plaatsvervanger.

De vergaderingen van de Commissie vinden conform een jaarlijks te plannen vergaderschema plaats, waarbij uitgegaan wordt van de frequentie 1 keer per 2 weken. De vergaderstukken worden, spoedeisende gevallen uitgezonderd, tenminste één week voor aanvang van de vergadering bij de leden bezorgd. De vergaderingen zijn niet openbaar. De Commissie is bevoegd andere deskundigen voor de vergadering uit te nodigen. Bij het staken van de stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend. Voor het houden van vergaderingen van de Commissie is vereist dat in ieder geval de voorzitter en 2 overige leden aanwezig zijn.

De leden van de Commissie zijn verplicht tot geheimhouding van hetgeen hun bij het verrichten van hun taak bekend is geworden met betrekking tot de aanvrager. De gegevens die met betrekking tot een verzoek om toekenning van een urgentie bekend zijn geworden, worden geregistreerd.

6. Aanvraag van een urgentieverklaring

Een woningzoekende kan urgentie aanvragen in de eigen woongemeente of in de gemeente waarmee de woningzoekende maatschappelijke binding heeft. Woningzoekenden die in de positie verkeren als aangegeven in artikel 13c, lid 1 van de wet kunnen zelf bepalen in welke gemeente ze urgentie aanvragen. Ook wanneer op basis van de vastgestelde toetsingscriteria geen aanleiding is voor het innemen van een urgentieaanvraag kan op uitdrukkelijk verzoek van de woningzoekende een urgentieaanvraag ingediend worden. Urgentie dient aangevraagd te worden op een daarvoor bestemd formulier. Gelet op de uniformiteit in de behandeling van de urgentieaanvraag wordt een standaard aanvraagformulier voor urgentie gebruikt. Een aanvraag wordt niet in ontvangst en dus niet in behandeling genomen indien deze niet compleet is, dat wil zeggen onvolledig ingevuld, niet ondertekend of niet voorzien van de vereiste bijlagen.

7. Beoordeling van een urgentieaanvraag

Naar aanleiding van de urgentieaanvraag kan de woningzoekende uitgenodigd worden voor een intakegesprek. Het gesprek wordt vastgelegd in een standaard rapportageformulier. Na het indienen van een volledige urgentieaanvraag stuurt de intaker binnen een periode van 2 weken de aanvraag met de benodigde bijlagen voorzien van een pré-advies door naar de secretaris van de Regionale Urgentiecommissie. Hiervoor wordt een pré-adviesformulier gebruikt. Het pré-adviesformulier bevat de volgende elementen:

Persoonsgegevens van de aanvrager (en partner).

Waaronder de grootte van het huishouden.

Aanleiding

Dit onderdeel bevat een weergave van:

- de woonproblemen zoals de aanvrager deze ziet en ervaart; (de reden van zijn/haar aanvraag);
- hoe de woonproblemen zijn ontstaan;
- wat aanvrager gedaan heeft om ze op te lossen, wie hij/zij daarvoor heeft ingeschakeld en met welke resultaten;
- hoe vaak en voor welke woningen door hem of haar woonbonnen zijn ingestuurd sinds het ontstaan van de woonproblemen;
- de financiële mogelijkheden.

Omschrijving van de probleemsituatie

Naast een omschrijving van de probleemsituatie komt in ieder geval de eigen indruk van de rapporteur aan de orde ten aanzien van hetgeen in het onderdeel "aanleiding" is vermeld. Het is de taak van de rapporteur steeds een relatie te leggen met andere zaken, die hij/zij onderzocht heeft teneinde een zekere objectivering tot stand te brengen in zijn/haar oordeel.

Conclusie/pré-advies

De intaker rapporteert en brengt advies uit over de noodzaak tot verhuizen. Het advies wordt getoetst aan het uitvoeringsvoorschrift urgentiebepaling.

Iedere rapportage wordt afgesloten met een conclusie en een pré-advies.

Advisering en beoordeling door de Regionale Urgentiecommissie

Binnen 3 weken na ontvangst van het intake rapportageformulier adviseert de Regionale Urgentiecommissie burgemeester en wethouders of een woningzoekende al dan niet als urgent dient te worden aangemerkt. Advisering en beoordeling vindt plaats aan de hand van het uitvoeringsvoorschrift urgentiebepaling en op basis van het voorgestelde pré-advies. Adviesbesluiten worden genomen bij meerderheid van stemmen. Bij afwijzing van het pré-advies motiveert de regionale urgentiecommissie de afwijzing. Na behandeling door de Urgentiecommissie sturen burgemeester en wethouders binnen 1 week een gemotiveerd besluit naar de woningzoekende. Bij het gemotiveerd besluit delen burgemeester en wethouders mede, dat de woningzoekende tegen het besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een bezwaarschrift kan indienen bij burgemeester en wethouders.

Als de woningzoekende besluit een aanvraag in te dienen terwijl een eerdere aanvraag al is afgewezen en de omstandigheden niet gewijzigd zijn, zal de nieuwe aanvraag op dezelfde gronden worden afgewezen.

8. Inhoud van de urgentieverklaring

Een urgentieverklaring is een verklaring waarin burgemeester en wethouders de verplichtingen ten opzichte van de urgent woningzoekende vastleggen.

In de overeenkomst verklaren burgemeester en wethouders dat:

- zij erkennen dat de woningzoekende urgent is;
- zij zich zullen inspannen de woningzoekende binnen zes maanden een passende woning aan te bieden;
- de woningzoekende gedurende die periode van zes maanden in de regio Noord-Kennemerland absolute voorrang krijgt bij de toewijzing van een bepaald soort woonruimte (die voldoet aan de passendheidscriteria uit bijlage 1 van de huisvestingsverordening omtrent woningtype, woninggrootte en huurprijs). De voorrang geldt niet voor het woningaanbod dat uitgesloten is voor urgenten. Dit is maximaal 25% per gemeente;
- de woningzoekende geacht wordt gedurende drie maanden na de datum van zijn/haar ondertekening van de urgentieverklaring zelfstandig te reageren op in de woningkrant aangeboden passende woonruimte;
- zij bemiddeling verlenen tussen woningzoekende en eigenaren van woonruimte in de gemeente waar de verklaring is afgegeven, indien na drie maanden geen (andere) woonruimte is verkregen als gevolg van het ontbreken van een passend aanbod in de woningkrant;
- zij een beroep doen op een gemeente in de regio als zij de woningzoekende geen aanbieding kunnen doen in de eigen gemeente, zodat de termijn van zes maanden niet in het geding komt;
- zij bij een weigering van een passende woning volgens de passendheids-eisen uit bijlage 1 de urgentie zullen intrekken.

Bij de urgentieverklaring delen burgemeester en wethouders mede, dat de woningzoekende tegen het besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een bezwaarschrift kan indienen bij burgemeester en wethouders.

9. Intrekken van de urgentieverklaring

Een urgentieverklaring kan worden ingetrokken indien:

- niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
- de urgentie verklaring is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens;
- aan de woningzoekende via bemiddeling passende woonruimte in de regio is aangeboden en deze is geweigerd.

Bijlage bij uitvoeringsvoorschrift urgentieverklaring

Situaties waarin in principe geen urgentie wordt verstrekt:

Problemen met de woning:

- Ruimtegebrek, wonend in een te kleine woning;
- Slecht onderhouden woning.
- Problemen met tuinonderhoud, het huishouden, en het onderhoud van de woning vanwege slechte gezondheid.
- Vrijwillige verkoop van de eigen woning.
- Huuropzegging door verhuurder.
- Onderhuur of een tijdelijk huurcontract.

Problemen met de woonomgeving:

- Conflict met de burens.
- Lawaaioverlast van de directe omgeving.
- Achteruitgang van de buurt.

Gezinsproblemen:

- Inwonend met of zonder kinderen.
- Zwangerschap.
- Echtscheiding met of zonder kinderen.
- Slechte ouder-kind relatie.
- Wanneer men de partner (eventueel met kinderen) vanuit het buitenland wil laten overkomen.

Overige problemen:

- Geen eigen woning of dakloos.
- Werk in de regio aanvaard.
- Vanuit het buitenland teruggekeerd.
- Wanneer men reeds gedurende een lange periode op woonruimte wacht.
- Financiële problemen.
- Het verlenen of ontvangen van mantelzorg. Met mantelzorg wordt de hulp van niet-professionele instanties bedoeld.

Publicatie in Heerhugowaards nieuwsblad jrg.24 nr.25, d.d. 24 juni 2008, p.4:

Jaarlijkse aanpassing bijlage 1 en 2 van de Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2007 en jaarlijkse aanpassing categorie-indeling in de Regionale Woonvisie

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat zij in haar vergadering van 24 juni 2008 heeft besloten bijlage 1 en 2 van Huisvestingsverordening Heerhugowaard 2007 per 1 juli 2008 te wijzigen en de categorie-indeling in de Regionale Woonvisie per 1 juli 2008 aan te passen.

De bedragen in de passendheidstabellen in bijlage 1 en de bedragen ter bepaling van de toewijzingscategorie voor koopwoningen in bijlage 2 worden jaarlijks per 1 juli aangepast op grond van wijzigingen in de Wet op de Huurtoeslag. Deze bedragen geven voor de woningtoewijzing aan welk inkomen passend is bij een bepaalde huur- of koopprijs.

In de Regionale Woonvisie is een tabel opgenomen met daarin per categorie aangegeven wat de mogelijkheid is voor huishoudens met een bepaald inkomen om een huur- of koopwoning te betrekken. Ook deze bedragen worden jaarlijks per 1 juli aangepast.

Het besluit met de bijbehorende stukken ligt vanaf morgen gedurende 6 weken kosteloos ter inzage bij de informatiebalie in het gemeentehuis, Parelhof 1 te Heerhugowaard, maandag tot en met donderdag van 10.00 tot 17.00 uur en vrijdag van 10.00 tot 20.00 uur. Een ieder kan op verzoek, tegen betaling van de vastgestelde leges, een afschrift krijgen van de genoemde stukken.