

Huisvestingsverordening gemeente Korendijk/Hoeksche Waard

Nummer: 0502444

De raad der Gemeente Korendijk;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouder van Korendijk omtrent het wijzigen van de Huisvestingsverordening 1994;

Gezien het advies van de commissie grondgebied d.d. 31 oktober 2005;

Gelet op de huisvestingswet en de Huisvestingsverordening 1994;

b e s l u i t

de huisvestingsverordening gemeente Korendijk/Hoeksche Waard vast te stellen

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **Basiscriteria:** De voorwaarden genoemd in artikel 2.2.3 lid 1 van deze verordening;
- b. **Bereidverklaring:** De schriftelijke verklaring van de verhuurder waarin deze zich bereid verklaart de woning te willen verhuren aan de kandidaathuurder;
- c. **Besluit:** Het huisvestingsbesluit (stb. 1993, 155);
- d. **De commissie:** De commissie als bedoeld in artikel 2.4.1, lid 2 van deze verordening;
- e. **Doorstromer:** Een woningzoekende die binnen de regio Hoeksche Waard over een zelfstandige woonruimte beschikt en deze achterlaat voor verhuur of verkoop;
- f. **Economische binding:** De binding van een persoon aan de regio Hoeksche Waard, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in de regio te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit de Hoeksche Waard;
- g. **Eigenaar/verhuurder:** Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning;
- h. **Huishouden:** Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- i. **Huisvestingsvergunning:** De vergunning, bedoeld in artikel 7 van de wet;
- j. **Huurder:** Degene die bevoegd is krachtens een overeenkomst een woning in gebruik te hebben;
- k. **Huurprijs:** De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand, dan wel indien het betreft een standpunt voor een woonwagen of een ligplaats van een woonschip, het bedrag dat is verschuldigd voor het innemen van die standplaats, onderscheidelijk ligplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- l. **Huurprijsgrens:** Het daaromtrent in artikel 6, lid 3 van de wet bepaalde;
- m. **Ingezetene:** Degene die tenminste 1 jaar onafgebroken staat ingeschreven in het bevolkingsregister van één der gemeente in de regio Hoeksche Waard, en feitelijk in de regio Hoeksche Waard hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte onmiddellijk voorafgaand aan de aanvraag om registratie c.q. aan de reactie op de Woonkrant;
- n. **Inkomen:** Het bruto jaarinkomen. Ten aanzien van huishoudens die uit meer dan één persoon bestaan, wordt als inkomen in aanmerking genomen: de som van de inkomens van al diegenen die gezamenlijk een woonruimte in gebruik zullen nemen en daarin een gemeenschappelijke huishouding zullen voeren, voor zover die inkomens niet negatief zijn, en met dien verstande, dat de inkomens van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt verleend jonger zijn dan 27 jaar buiten beschouwing worden gelaten;
- o. **Kamer:** Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon en/of slaapruijme met een oppervlakte van tenminste 5 m²;
- p. **Koopprijs:** De prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk af zal worden betaald;
- q. **Koopprijsgrens:** Het op grond van het gestelde in artikel 6, lid 4 van de Wet bepaalde maximum bedrag van € 217.500,-;
- r. **Maatschappelijke binding:** De binding van een persoon aan de regio Hoeksche Waard daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang

- heeft zich in de regio te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van:
1. personen die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van één der gemeenten in de regio Hoeksche Waard.
 2. personen waarvan al reeds één of meer verwanten in de eerste graad langer dan zes jaar in één der gemeente in de regio Hoeksche Waard woonachtig zijn;
- s. **Regio Hoeksche Waard:**Het grondgebied van de gemeenten Binnenmaas, Cromstrijen, 's-Graven-deel, Korendijk, Oud-Beijerland en Strijen;
- t. **Starter:**Een woningzoekende uit de regio Hoeksche Waard of daar buiten, die geen zelfstandige woonruimte in de regio Hoeksche Waard achterlaat;
- u. **Sturingscriteria:**De voorwaarden genoemd in artikel 2.3.1 lid 6 van deze verordening, die kunnen worden verbonden aan de woningen in de Woonkrant om de woningen evenwichtiger en doelmatiger te verdelen;
- v. **Urgent woningzoekende:**Een woningzoekende die in een zodanige noodsituatie verkeert dat binnen twaalf weken woonruimte beschikbaar moet zijn;
- w. **Wet:**De Huisvestingswet (Stb. 1992, 548);
- x. **Woningruil:**Het door twee of meer partijen wederkerig in gebruik nemen van elkaars woning, met de bedoeling de woning daadwerkelijk permanent te bewonen;
- y. **Woningzoekende:**Degenen die reageren op de in de Woonkrant aangeboden woningen;
- z. **Woonkrant:** De tenminste éénmaal per maand gepubliceerde advertentie in een huis-aan-huis krant die in de regio Hoeksche Waard wordt verspreid, waarin alle voor verhuur vrijkomende woningen in de regio Hoeksche Waard worden aangeboden;
- aa. **Zelfstandige woonruimte:**Een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte
- bb. **Passende woonbon:**Een tijdig ingezonden woonbon die op basis van de toelatingscriteria en de selectiecriteria geselecteerd is/wordt voor de in de woonkrant aangeboden woning.
- cc. **Onterechte weigering van aangeboden woonruimte:**Het weigeren in te gaan op een bereidverklaring van de verhuurder

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1 Inschrijving.

Artikel 2.1.1 Register van urgent woningzoekenden.

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van urgent woningzoekenden.
2. In het register worden alleen woningzoekenden geregistreerd, die van burgemeester en wethouders een sociale- of medische urgentie hebben verkregen als omschreven in artikel 2.4.1. Door het toekennen van een urgentie vindt inschrijving in het register automatisch plaats.
3. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders ook anderen dan de in lid 2 genoemde personen, in het register inschrijven.
4. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam van de woningzoekende;
 - b. de soort urgentie;
 - c. het registratienummer.
5. De inschrijving vervalt:
 - a. indien de betrokkene dat aanvraagt;
 - b. indien door betrokkene zelfstandige woonruimte in gebruik is genomen.;
 - c. indien betrokkene na een termijn van twaalf weken na afgifte van de toegekende urgentie niet binnen deze termijn heeft gereageerd op het aangegeven aanbod in de Woonkrant.
6. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders van het bepaalde in lid 5, sub c afwijken en de termijn éénmaal met twaalf weken verlengen.

Artikel 2.1.2. Meetellen woonbonnen

Degene die een woonbon inzendt wordt opgenomen in een geautomatiseerd systeem. Dit systeem heeft tot doel te registreren wie met een passende woonbon reageert en hoe vaak dat heeft plaatsgehad voordat aan betrokkene woonruimte beschikbaar gesteld.

Paragraaf 2.2. Huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2. Vergunningvereiste.

Het is verboden een zelfstandige woning met een koopprijs beneden de koopprijsgrens of een huurprijs beneden de huurprijsgrens in gebruik te nemen of te geven tenzij door of namens burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning is verleend aan degene die de woning wenst te betrekken.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning.

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt door middel van een daartoe bestemd formulier ingediend bij burgemeester en wethouders.
2. Wanneer de aanvraag van een huisvestingsvergunning een koopwoning betreft, moet (een afschrift van) de koopovereenkomst, dan wel een daarmee gelijk te stellen verklaring worden bijgevoegd.
3. Wanneer de aanvraag van een huisvestingsvergunning een huurwoning betreft, moet een schriftelijke verklaring van de verhuurder, inhoudende een bereidverklaring tot beschikbaarstelling van de woning aan de kandidaat-huurder, worden bijgevoegd.
4. De eis tot overlegging van een schriftelijke bereidverklaring is niet van toepassing in die gevallen dat:
 - a. Om een vergunning wordt verzocht als bedoeld in artikel 23 lid 3 van de wet;
 - b. Het een woning betreft die eigendom is van één van de woningbouwverenigingen of van één der gemeenten in de regio Hoeksche Waard.
5. De beschikking op de aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag genomen.
6. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. De woning waarop zij betrekking heeft;
 - b. De namen van de personen die als vergunninghouder worden aangemerkt;
 - c. Het aantal personen dat de woning in gebruik neemt;
 - d. De mededeling dat binnen vier weken van de vergunning gebruik dient te worden gemaakt.
7. Burgemeester en wethouders zenden de eigenaar een afschrift van de huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.3 Voorwaarden voor vergunningverlening.

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. Tenminste één van de leden van het huishouden moet de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt
 - b. Tenminste één der leden van het huishouden moet maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de regio Hoeksche Waard, dan wel ingezetene van de regio Hoeksche Waard zijn, dan wel in positie verkeren als aangegeven in artikel 5, lid 1 van het besluit.
 - c. De te betrekken woning bevat ten hoogste 2 kamers meer dan het aantal personen waaruit het huishouden van de vergunning aanvrager bestaat.
 - d. Het inkomen van het huishouden moet in redelijke verhouding tot de huurprijs van de woonruimte staan en wel met toepassing van de huurquote tabel opgenomen in bijlage 1 van deze verordening.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voor zover dit noodzakelijk is met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de woonruimte, ten aanzien van bepaalde categorieën woningzoekenden en/of woningen afwijken van het bepaalde in lid 1.
3. De grenzen in de huur/inkomenstabel, genoemd in tabel 1 van deze verordening, zijn gebaseerd op de aftoppingsgrenzen en van de huurtoeslag en maximale premie-inkomensgrens van de Zorgverzekeringswet. Jaarlijks worden deze grenzen van rijkswege geïndexeerd. De bedragen in de huur/inkomenstabel in de bijlage van deze verordening worden jaarlijks aangepast naar aanleiding van de indexering van rijkswege.

Artikel 2.2.4 Woningruil.

Indien er sprake is van woningruil wordt de huisvestingsvergunning verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.3 lid 1 sub a, c en d.

Artikel 2.2.5 Vruchteloze aanbieding.

1. In afwijking van het in artikel 2.2.3 bepaalde wordt de vergunning altijd verleend, indien de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in de leden 2 en 3 weergegeven procedure gedurende twaalf weken vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden die ingevolge deze verordening in aanmerking komen, tegen een op basis van een taxatierapport – opgesteld door en beëdigd taxateur – redelijke huurprijs of koopprijs.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn tenminste twee maal per maand door middel van een advertentie, geplaatst in een huis-aan-huis krant die in de regio Hoeksche Waard wordt verspreid, te huur of te koop hebben aangeboden. Deze advertentie moet in ieder geval bevatten:

- a. het adres van de woning;
 - b. de overeenkomstig artikel 26, lid 2 van de wet bepaalde huurprijs of koopprijs van de woonruimte;
 - c. de mededeling dat degenen die voldoen aan de bepalingen in deze verordening de voorkeur genieten.
3. De in lid 1 genoemde termijn begint te lopen op de datum van plaatsing van de eerste advertentie die voldoet aan het bepaalde in lid 2.
 4. Indien de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken, dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.
 5. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing indien het een woning betreft die eigendom is van één van de wooncorporaties of van één der gemeenten in de regio Hoeksche Waard.

Artikel 2.2.6 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
 - a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen, tenzij de vergunning binnen dat tijdvak is verlengd en alsdan na afloop van de termijn van verlenging.
 - 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 Vraag en aanbod.

Artikel 2.3.1

1. Alle voor verhuur vrijkomende woningen (nieuwbouw en bestaande woningvoorraad) in de regio Hoeksche Waard worden geplaatst in de Woonkrant.
2. Belangstellenden van buiten de regio Hoeksche Waard kunnen een abonnement nemen op de Woonkrant.
3. De woningen in de Woonkrant worden in twee segmenten verdeeld en opgesplitst naar: woningen voor doorstromers en starters.
4. De voorwaarden die burgemeester en wethouders hanteren zijn erop gericht om de beschikbare woningen zo doelmatig en evenwichtig mogelijk te verdelen. De voorwaarden zijn opgesplitst naar: basiscriteria en sturingscriteria.
5. Elke woningzoekende die tenminste voldoet aan de basiscriteria die aan de woning gekoppeld zijn, kan door eigen initiatief reageren op het woningaanbod.
6. De basiscriteria worden in tegenstelling tot de sturingscriteria altijd verbonden aan de woningen in de Woonkrant. De sturingscriteria bestaan uit:
 - a. leeftijd; alleen indien het woningen betreft die bedoeld zijn voor woningzoekenden met een leeftijd van 55 jaar of ouder;
 - b. schaarste achter te laten woning;
 - c. doorstroming;
 - d. niet wonen in een zelfstandige woning;
 - e. bewoningsduur huidige woning.
7. Het verbinden van de voorwaarden aan de woningen in de Woonkrant vindt plaats door de corporaties.
 - A. Om de volgorde te bepalen welke kandidaat-huurder, na selectie op basis van de voorwaarden, uiteindelijk als eerste in aanmerking komt voor de woning, geldt als beslissend criterium: het aantal, dat meer dan 10 moet zijn, passende woonbonnen, met dien verstande dat bij een gelijk aantal passende woonbonnen, dat meer dan 10 is, het criterium geldt;
 - i. voor zover het betreft starters: de oudste in leeftijd;
 - ii. voor zover het betreft doorstromers: de bewoningsduur van de huidige woning.
 - A. Heeft geen der kandidaten 10 passende woonbonnen ingeleverd, dan gelden de criteria als bedoeld in sub i en sub ii van het vorige lid.
8. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders van het bepaalde in lid 1 en lid 5 afwijken.
9. Het weigeren van een passende woning wordt gesanctioneerd.
 - a. Eén keer per jaar (365 dg) mag een woning sanctieloos worden geweigerd.
 - b. Na een weigering krijgt de kandidaat een brief waarin de gevolgen bij een volgende weigering (sanctie) worden uitgelegd.

- c. Na het binnen een jaar (365 dg) voor de tweede maal weigeren van een woning wordt het aantal 'gespaarde' reacties op nul gesteld.
 - d. Wordt een woning afgewezen omdat de woningcorporatie een fout heeft gemaakt in de woningadvertentie, dan geldt de weigering niet als weigering.
10. Opschonen woningzoekendebestand
- a. Jaarlijks wordt in januari vastgesteld welke 'woningzoekenden' het afgelopen kalenderjaar op geen enkele woning hebben gereageerd.
 - b. Deze 'woningzoekenden' ontvangen een brief waarin wordt gesteld dat zij als woningzoekenden worden uitgeschreven.
 - c. De betreffende woningzoekenden hebben tot twee weken na dagtekening van eerder genoemde brief de tijd om schriftelijk bezwaar te maken tegen de uitschrijving.
 - d. Alle schriftelijke bezwaren worden gehonoreerd.
 - e. Woningzoekenden die niet hebben gereageerd worden een maand na dagtekening van de eerder genoemde brieven uitgeschreven.

Artikel 2.3.2. Informatieverstrekking woonbonnen

1. De corporatie verstrekt aan een geregistreerde woningzoekende desgevraagd informatie over het aantal door deze woningzoekende ingezonden passende woonbonnen.
2. Bij de verantwoording van de toewijzing van woningen in de Woonkrant wordt aangegeven hoeveel woonbonnen hebben geleid tot de toewijzing.

Paragraaf 2.4 Urgentie.

Artikel 2.4.1 Voorrangsregeling.

1. De woningzoekende die vanwege een noodsituatie met voorrang voor een woning in aanmerking wenst te komen, kan dit bij burgemeester en wethouders aanvragen.
2. Bij hun beslissing moeten burgemeester en wethouders, afhankelijk van de zich voordoende situaties, één van de volgende urgenties in acht nemen:
 1. een sociale urgentie op advies van een door de gemeenten in te stellen commissie;
 2. een medische urgentie op advies van een door de gemeenten in te stellen commissie.
3. Met een toegekende urgentie (voorrangsgarantie) moet de urgent woningzoekende zelf initiatief nemen op de woningmarkt.
4. a. Door de afgifte van een urgentie bevorderen burgemeester en wethouders dat betrokkenen binnen een termijn van twaalf weken voor een woning in aanmerking komt.
 1. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders na advies van de in lid 2 genoemde commissie de onder a. genoemde termijn met ten hoogste twaalf verlengen.
5. Bij een initiatief overeenkomstig het bepaalde in lid 3 krijgt de urgent woningzoekende absolute voorrang.
6. Bij reacties van meerdere urgent woningzoekenden gaat de woningzoekende met de oudste registratiedatum voor.

Hoofdstuk 3. Verdere bepalingen

Artikel 3.1 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 3.2 Strafbepaling.

Hij die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.2.1 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. Het genoemde strafbaar gestelde feit is een overtreding.

Artikel 3.3 Handhaving.

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

1. Met het opsporen van overtredingen van de bepalingen van deze verordening zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de wet aangewezen ambtenaren, de in het eerste lid genoemde ambtenaren belast, voor zover zij door de minister van Justitie daartoe zijn aangewezen.
2. De in lid 1 genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 76, 77 en 78 van de wet.

Artikel 3.4 Restbepaling

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

Artikel 3.5 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 Woningwet (Stb.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 en met de overige gemeenten in de regio Hoeksche Waard.

Hoofdstuk 4. slotbepalingen.

Artikel 4.1 Citeertitel.

Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening gemeente Korendijk/Hoeksche Waard "

Artikel 4.2 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na de datum van publicatie in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek in het huis-aan-huis blad Het Kompas.
2. De Huisvestingsverordening 1994 voor de gemeente Korendijk, vastgesteld op 29 maart 1994 en de op deze verordening betrekking hebbende wijzigingen worden ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente Korendijk,
gehouden op 22 november 2005
de griffier, de voorzitter,
drs. A. van Walsum-Goslings dr. G.J. Fleers

Bijlage 1 van de huisvestingsverordening gemeente Korendijk/Hoeksche Waard

De huurquotentabel als bedoeld in artikel 2.2.3. lid 1 d. van de huisvestingsverordening. Aan de hand van deze tabel wordt de toewijzing van de woningen.

De huur-inkomenstabel per 1 juli 2009 luidt als volgt:

Huishouden	Brutojaarinkomen	Huurprijs	Bruto jaarinkomen 2009	Huurprijs
1 – 2 persoonshuishoudens	€ 32.369,-	Tot € 511,50	Vanaf € 32.369,-	Vanaf € 511,50
3 personen en meer	€ 32.369,-	Tot € 548,18	Vanaf € 32.369,-	Vanaf € 548,18