

Huisvestingsverordening gemeente Koggenland 2014

Hoofdstuk 1

Algemene bepalingen

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

van 27 mei 2014;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Huisvestingswet;

BESLUIT:

vast te stellen de verordening, houdende regels over de verdeling van woonruimte en de onttrekking van woonruimte.

paragraaf 1

Begripsbepalingen

artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- b. corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet of een gemeentelijk woningbedrijf;
- c. eigenaar: het daaromtrent in artikel 1, lid 2, van de Wet bepaalde;
- d. gebruiksoppervlakte: het totaal van de tussen omsluitende wanden gelegen vloeroppervlakte van de ruimten in een woonruimte;
- e. herstructureringsurgent: een huurder van een woonruimte die vanwege sloop of ingrijpende renovatie de woonruimte moet verlaten;
- f. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- g. huurprijs: het daaromtrent in artikel 1, sub 1, sub j, van de Wet bepaalde;
- h. huurprijsgrens: de liberalisatiegrens zijnde de maximale huurgrens zoals bedoeld in artikel 13, lid 1, sub a van de Wet op de huurtoeslag;
- i. huurwoning: een woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding is verschuldigd, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan;
- j. inkomen: het vastgestelde verzamelinkomen van alle meerjarige inwonenden, met uitzondering van meerjarige inwonende kinderen;
- k. inschrijfduur: de onafgebroken periode dat een woningzoekende van ten minste 18 jaar staat ingeschreven in het woningtoewijzingssysteem van de regio;
- l. Jongerenwoning: een woonruimte waarvan de huur is gelegen beneden de vastgestelde maximale huurgrens voor personen beneden de 23 jaar als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag en de woonruimte is gelabeld als jongerenwoning;
- m. kamer: vertrek, ruimte in een huis, vooral ingericht voor het dagelijks familieleven of voor het slapen;
- n. klachtencommissie: de commissie als bedoeld in artikel 4, lid 2, van de Wet;
- o. leegstaan: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub i, van de Wet bepaalde;
- p. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30, lid 1, van de Wet;
- q. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- r. omzetting: het wijzigen van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte;
- s. publicatie woningaanbod: het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
- t. regio: de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec;
- v. standplaats: een standplaats als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub h, van de Woningwet;
- w. starter: een huishouden dat na verhuizing, hoofdbewoner wordt en nieuw gevormd is, zoals iemand die voor het eerst zelfstandig gaat wonen of na een relatieverbreking;

- x. toonbankmodel: toewijzingssystematiek waarbij de woonruimte wordt aangeboden aan de woningzoekende die als eerste heeft gereageerd op de aangeboden passende woonruimte zonder dat de inschrijfduur van invloed is;
 - y. urgentiecommissie: de door burgemeester en wethouders aan te wijzen commissie die besluit ter zake van artikel 9;
 - z. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub b, van de Wet bepaalde;
- aa. woonwagen: als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub e, van de Woningwet;
- bb. zelfstandige woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 30, lid 2, van de Wet.

Hoofdstuk 2

Verdeling van huurwoningen

paragraaf 2

Reikwijdte verordening

artikel 2

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en die is gelegen binnen de regio West-Friesland.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat de toepassing van deze verordening mede van toepassing is op verhuurders van huurwoningen, niet zijnde een corporatie, met een huurprijs beneden de huurprijsgrens.

artikel 3

In afwijking van het bepaalde in artikel 2 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:

- a. woonruimten, bestemd voor inwoning, als bedoeld in artikel 6, lid 1, van de Wet;
- b. zorg- en aanleunwoningen, die als zodanig zijn aangemerkt en waarvoor de toewijzing via een zorgindicatie geschiedt;
- c. door burgemeester en wethouders in overleg met de corporatie aan te wijzen vormen van woon- of leefgemeenschap;
- d. onzelfstandige woonruimten;
- e. ligplaatsen voor een woonschip.

artikel 4

Op grond van deze verordening komen de volgende documenten tot stand:

- a. Huisvestingsovereenkomsten, die worden gesloten tussen de gemeenten en de corporaties, zoals nader omschreven in artikel 5;
- b. het Reglement Urgentiecommissie woonruimteverdeling, zoals beschreven in artikel 9;
- c. het Reglement Klachtencommissie woonruimteverdeling, zoals beschreven in artikel 5.

paragraaf 3

Huisvestingsovereenkomsten Klachtencommissie

artikel 5

1. Burgemeester en wethouders kunnen met de in hun gemeente werkzame corporatie(s) een overeenkomst afsluiten zoals bedoeld in artikel 4 van de Wet.
Deze overeenkomst kan onderdeel uitmaken van de met de corporatie(s) af te sluiten prestatieafspraken.
2. Op basis van een overeenkomst zoals bedoeld in lid 1 en het bepaalde in artikel 4, lid 2 van de Wet is een regionaal werkzame Klachtencommissie Woningtoewijzing ingesteld.
3. Bij de commissie als bedoeld in het tweede lid kan een klaagschrift worden ingediend tegen:
 - besluiten van de Urgentiecommissie Woningtoewijzing regio West-Friesland;
 - besluiten van corporaties welke genomen worden in het kader van het woonruimteverdeelsysteem. De commissie werkt conform het Reglement Klachtencommissie woningtoewijzing, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van deze Verordening;
4. In het reglement als bedoeld in artikel 4 sub c wordt in ieder geval geregeld:
 - a. de samenstelling van de commissie en de voorwaarden die aan het lidmaatschap worden gesteld;
 - b. de benoeming en het ontslag van de leden;

- c. de manier waarop de commissie ondersteund wordt;
 - d. de werkwijze van commissie, waaronder de afhandeling van klaagschriften;
5. De besluiten van de Klachtencommissie zijn bindend voor corporaties en degenen die het klaagschrift hebben ingediend voor zover er sprake is van een overeenkomst zoals bedoeld in lid 1.

paragraaf 4

Systeem woonruimteverdeling

artikel 6

1. Corporaties bieden vrijkomende zelfstandige woonruimten aan volgens het van toepassing zijnde toewijzingssysteem zoals bedoeld in artikel 8, tenzij het om maatwerk gaat als bedoeld in artikel 7.
2. Een woningzoekende kan elke week op maximaal drie aangeboden woonruimten reageren waarvan de reactietermijn nog open is.
3. Na afloop van de reactietermijn wordt de woonruimte aangeboden aan degene met de langste inschrijfduur.
4. Indien de aangeboden woonruimte niet wordt geaccepteerd wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende en zo nodig aan de daarop volgende met de langste inschrijfduur.
5. Indien de aangeboden woonruimte niet wordt geaccepteerd op basis van het bepaalde in de leden 3 en 4 van dit artikel, wordt de woonruimte aangeboden op grond van het toonbankmodel. Op basis van dit systeem wordt de woonruimte aangeboden aan degene die het eerst heeft gereageerd op het aanbod waarbij de opgebouwde inschrijfduur niet van toepassing is.
6. De corporatie dient bij de toewijzing van vrijkomende woonruimte het toewijzingssysteem te hanteren zoals dat geldt ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening. Een nieuw woningtoewijzingssysteem dient na regionaal overleg door burgemeester en wethouders te worden vastgesteld.
7. De opgebouwde inschrijfduur wordt door corporaties overgenomen die hetzelfde toewijzingssysteem hanteren.
8. De opgebouwde inschrijfduur vervalt op het moment dat een woningzoekende voor onbepaalde tijd een aangeboden woonruimte heeft aanvaard dan wel een woonruimte als bedoeld in artikel 10, lid 9 sub d aangeboden heeft gekregen.
9. In afwijking van het bepaalde in lid 8 blijft de inschrijfduur in stand voor zover het betreft personen die een jongerenwoning betrekken die op de ingangsdatum van het huurcontract jonger zijn dan 23 jaar. Indien er sprake is van een medehuuder, geldt bovenstaande ook voor de medehuuder.

paragraaf 5

Lokaal maatwerk

artikel 7

1. Op lokaal niveau kan de woonruimteverdeling nadere invulling krijgen. Het lokaal maatwerk is aanvullend op de regels van deze Verordening.
2. Corporaties mogen jaarlijks maximaal 20% van het totale vrijkomende woningaanbod afwijkend van wat in artikel 6 is bepaald toewijzen. Daarbij kan het gaan om de huisvesting van bijzondere groepen, waaronder statushouders en huurders die vallen 'het laatste kansbeleid' en (herstructureerings)urgenten op basis van bemiddeling. Daarnaast kan het gaan om specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten.
3. Herstructureeringsurgenten ontvangen een extra inschrijfduur tot maximaal 99 jaar. Deze extra inschrijfduur kan uitsluitend worden toegekend voor de toewijzing van woonruimte binnen de huidige gemeente en vooreen woonruimte die in eigendom is van de huidige verhuurder.
4. Afspraken in het kader van lid 1 worden vastgelegd op basis van de in de in artikel 5, lid 1, bedoelde overeenkomst(en).
5. Burgemeester en wethouders kunnen in overleg met de corporatie, als onderdeel van lokaal maatwerk als bedoeld in lid 1, voorschriften in de overeenkomst opnemen over:
 - de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woonruimte;
 - het inkomen van het huishouden in relatie tot de huurprijs van de woonruimte;
6. Voor zover woonruimten worden aangeboden waarop het maatwerk van toepassing is, dient dit expliciet in de aanbiedingsadvertentie te worden vermeld.

artikel 8

1. De corporatie dient haar voor verhuur vrijkomende woonruimte door publicatie of toezending aan woningzoekenden aan te bieden onder vermelding van in ieder geval:

- a. het adres van de woonruimte;
 - b. het woningtype;
 - c. de huurprijs van de woonruimte;
 - d. de voorwaarden waaraan woningzoekenden moeten voldoen om voor toewijzing van de woonruimte in aanmerking te komen;
 - e. de wijze waarop en de termijn waarbinnen woningzoekenden op het gepubliceerd woningaanbod kunnen reageren;
 - f. de eigenaar of verhuurder van de woonruimte;
 - g. het van toepassing zijnde toewijzingssysteem;
 - h. het energielabel.
2. a. Door of namens burgemeester en wethouders wordt zorggedragen voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden;
- b. voorzover dat verplicht is gesteld dient de inschrijving of registratie jaarlijks te worden verlengd;
- c. voor de inschrijving of de jaarlijkse verlenging worden geen kosten in rekening gebracht.
3. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de corporatie, een afwijking toestaan van het bepaalde in lid 1 en 2, indien aannemelijk wordt gemaakt dat toewijzing van woonruimte plaatsvindt met inachtneming van het bepaalde in de huisvestingsovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 5.

paragraaf 6

Urgentie

artikel 9

1. De regionaal werkzame onafhankelijke urgentiecommissie neemt een besluit op een aanvraag voor urgentie in het kader van de toewijzing van woonruimte.
2. De commissie werkt conform het Reglement urgentiecommissie woningtoewijzing, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van deze Verordening.
3. In het Reglement wordt in ieder geval geregeld:
 - a. de samenstelling van de commissie en de voorwaarden die aan het lidmaatschap van de commissie gesteld worden;
 - b. de benoeming en het ontslag van de leden;
 - c. de manier waarop de commissie ondersteund wordt;
 - d. de werkwijze van de commissie, waaronder de afhandeling van urgentieaanvragen;
 - e. de gevolgen van urgentieverlening;
 - f. het recht om tegen de beslissingen van de commissie een klaagschrift in te dienen.

artikel 10

1. De woningzoekende kan bij een corporatie een aanvraag indienen tot het verlenen van urgentie bij de toewijzing van passende woonruimte.
2. De aanvraag zoals bedoeld in lid 1 wordt ingediend bij een corporatie die werkzaam is in de gemeente in de regio waar het woonprobleem is ontstaan. De aanvraag is gericht aan burgemeester en wethouders en wordt alleen in behandeling genomen als de daarvoor verschuldigde leges zijn voldaan.
3. Wanneer het woonprobleem aantoonbaar buiten de regio is ontstaan, kan uitsluitend een aanvraag worden ingediend als de aanvrager ten minste 1 jaar staat ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie binnen de regio.
4. Het verlenen van urgentie als bedoeld in lid 1 houdt in het verlenen van een extra inschrijfduur van maximaal 5 jaar.
5. De eventueel opgebouwde inschrijfduur en de bij de urgentieverlening toegekende inschrijfduur kan bij elkaar niet meer zijn dan 6 jaar.
6. Urgentie kan worden verleend aan woningzoekenden die voldoen aan de volgende criteria:
 - a. medisch: medisch geïndiceerden zijn woningzoekenden die in verband met medische omstandigheden permanent ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun woonsituatie. Er kan alleen een beroep worden gedaan op deze omstandigheid indien bij de aanvraag een verklaring wordt overgelegd van een arts, niet zijnde een huisarts, maar een arts verbonden aan een professionele medische, psychiatrische en/of sociale hulpverleningsinstantie,

- zo nodig aangevuld met een advies van een deskundige verbonden aan onafhankelijke instantie die is gespecialiseerd in sociaal-medische advisering.
- b. sociaal: sociaal geïndiceerden zijn woningzoekenden die in verband met sociale of psychische omstandigheden ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun huidige woonsituatie. Onder sociaal geïndiceerden vallen ook woningzoekenden met ernstige relationele problemen met burens of buurt, waardoor sprake is van een acuut woonprobleem, waarbij de woningzoekenden alles in het werk hebben gesteld de situatie weer leefbaar te maken. Indien een beroep wordt gedaan op deze omstandigheid dient dit te worden onderbouwd door gegevens van justitie en/of politie en/of met gegevens van een professionele sociale hulpverleningsinstantie en indien gewenst een advies van de corporatie;
 - c. echtscheiding/verbreken samenleving: zijn woningzoekenden die van echt scheiden of hun samenwoning verbreken. Urgentie op deze grond kan uitsluitend aan één gewezen partner worden verleend en uitsluitend, indien de woningzoekende op grond van de Wet of een rechterlijke uitspraak geheel of in overwegende mate met de zorg voor zijn minderjarige kind(eren) is of wordt belast, dan wel ingeval sprake is van co-ouderschap de ouder waarbij het kind op grond van de Gemeentelijke Basisadministratie staat ingeschreven en er aantoonbaar een poging is gedaan om het huur/kooprecht van de huidige woonruimte te behouden en dit niet is geslaagd;
 - d. financieel: financieel geïndiceerden zijn woningzoekenden die buiten hun schuld te maken hebben met een grote inkomensachteruitgang door acute en/of onvoorziene omstandigheden waardoor de huidige woonruimte niet langer betaalbaar is. Urgentie op deze grond kan uitsluitend worden verleend indien de woningzoekende(n) op grond van de Wet of een rechterlijke uitspraak geheel of in overwegende mate met de zorg voor minderjarige kind(eren) is of wordt belast, dan wel ingeval sprake is van co-ouderschap de ouder waarbij het kind op grond van de Gemeentelijke Basisadministratie staat ingeschreven.
7. Urgentie kan uitsluitend worden verleend aan een woningzoekende die buiten zijn schuld in een dussdanige situatie verkeert, dat hij op korte termijn andere woonruimte behoeft. Voorwaarde hierbij is dat de woningzoekende:
 - staat ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie in de regio, dan wel,
 - in de positie verkeert zoals bedoeld in artikel 13c, lid 1 van de Wet en over de Nederlandse nationaliteit beschikt, dan wel,
 - behoort tot de groep mishandelde vrouwen in opvanghuizen zoals bedoeld in de circulaire van de Minister van WWI, nummer MG 2008-5, dan wel,
 - in het bezit is van een geldige verblijfstitel in Nederland.
 8. Urgentie kan uitsluitend worden verleend indien het verzamelinkomen onder de inkomensgrens voor sociale woonruimten ligt zoals deze jaarlijks door de Rijksoverheid wordt vastgesteld en het vermogen (na de inboedelverdeling) niet hoger is dan € 30.000,- (prijsspeil 2014).
 9. a. De in lid 1 bedoelde urgentie geldt voor een termijn van vier maanden ingaande op de dag volgend op de datum waarop de beschikking tot het toekennen van urgentie is verzonden;
 - b. degene aan wie een urgentie is verleend is verplicht om gedurende de onder a. genoemde termijn in elke opeenvolgende periode van veertien dagen ten minste op drie passende en via het toewijzingssysteem aangeboden woningen te reageren, met dien verstande dat van voldoende passend aanbod sprake is;
 - c. onder een passende woonruimte zoals bedoeld onder sub. b wordt verstaan een zelfstandige woonruimte met een aantal kamers dat in verhouding staat tot de grootte van het huishouden, waarbij de volgende tabel van toepassing is:
 - a. 1 volwassene zonder kind min. 1 kamer (studio)
 - b. 2 volwassenen (partners) zonder kind(eren) min. 1 slaapkamer
 - c. 1 of 2 volwassenen (partners) met 1 of 2 kind(eren) min. 2 slaapkamers
 - d. 1 of 2 volwassenen (partners) met 3 of 4 kinderen min. 3 slaapkamers
 - e. 1 of 2 volwassenen (partners) met 5 of meer kinderen min. 4 slaapkamers en waarvan de huurprijs in verhouding staat tot het verzamelinkomen van degene aan wie urgentie is verleend zoals is vastgelegd in de basishuurtabel op grond van de Wet op de huurtoeslag;
 - d. indien de woningzoekende met een urgentie zoals bedoeld in lid 3, niet binnen de vastgestelde termijn van vier maanden woonruimte heeft gevonden, wordt binnen een tweede termijn van vier maanden eenmalig een passende woonruimte aangeboden. Deze laatstgenoemde termijn kan worden verlengd met nogmaals een termijn van vier maanden indien geen passend aanbod beschikbaar is gekomen;

- e. bij de woningaanbieding zoals bedoeld onder sub d wordt geen rekening gehouden met specifieke woonwensen zoals voorkeur voor plaats, wijk en woningtype, tenzij dit door de Urgentiecommissie is aangegeven.

artikel 11

1. De Urgentiecommissie zoals bedoeld in artikel 9, lid 1, trekt een urgentieverklaring in, indien:
 - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentie niet meer wordt voldaan;
 - b. de urgentie is verstrekt op grond van gegevens waarvan de houder van de urgentie wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de houder van de urgentie daarom verzoekt.
2. De urgentieverklaring vervalt automatisch indien:
 - a. de houder van de urgentie na de afgifte van de urgentie zelfstandige woonruimte voor onbepaalde tijd in gebruik heeft genomen;
 - b. de houder van de urgentie niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 10, lid 9, sub b.
3. De urgentieverklaring vervalt indien:
 - a. de termijn waarvoor zij is verstrekt is verstreken;
 - b. er binnen de eerste 4 maanden zoals bedoeld in artikel 10, lid 9, sub b door de woningzoekende met urgentie een passende woningaanbieding wordt geweigerd.
 - c. het woningaanbod zoals bedoeld in artikel 10, lid 9, sub d wordt geweigerd.

Hoofdstuk 3

Bijzondere woonvormen

paragraaf 7

Standplaatsen voor woonwagens en huurwoonwagens

artikel 12

1. Het is verboden zonder toestemming van burgemeester en wethouders een standplaats in gebruik te nemen.
2. De toewijzing van een standplaats en/of woonwagen geschiedt volgens de regels zoals bedoeld in artikel 8
3. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 2 van de Wet hebben genieten woningzoekenden, in afwijking van het op grond van artikel 6 van toepassing zijnde toewijzingssysteem, die op het moment van inschrijving als woningzoekende legaal in een woonwagen wonen of gewoond hebben, voorrang boven andere woningzoekenden.

Hoofdstuk 4

Wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad

paragraaf 8

Onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte

vervallen

Hoofdstuk 5

Verdeling van Koopwoningen

paragraaf 9

Toewijzing nieuwbouw koopwoningen

vervallen

Hoofdstuk 6

Overgangs-, straf-, slot- en overige bepalingen

paragraaf 10

Overleg bij wijziging

artikel 13

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de ingevolge de Woningwet toegelaten instellingen en met andere daarvoor in aanmerking komende organisaties die binnen

de gemeente op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.
paragraaf 11 Handhaving en strafbepalingen

artikel 14

vervallen

artikel 15

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 23 strafbaar gestelde feiten zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering de in artikel 75 van de Wet aangewezen ambtenaren voor zover zij tevens buitengewoon ambtenaar zijn.
3. De in lid 1 genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 77 van de Wet.

paragraaf 12 **Slotbepalingen**

artikel 16

1. 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.
2. Het gestelde in het eerste lid is eveneens van toepassing indien op grond van artikel 4 van de Wet de uitvoering van de paragrafen 4, 5, 6 en 7 is overgedragen aan eigenaren van woonruimte en/of standplaatsen.

artikel 17

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij een rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte richtinggevend is.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.

artikel 18

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens de paragrafen 4, 5, 6 en 7 van deze verordening te mandateren aan eigenaren van woonruimte en/of standplaatsen.

artikel 19

Deze verordening kan worden aangehaald als: 'Huisvestingsverordening gemeente Koggenland 2014'.

artikel 20

1. Deze verordening treedt in werking op de dag van de openbare bekendmaking.
2. Op de datum van inwerkingtreding vervalt de Huisvestingsverordening gemeente Koggenland 2011.