

Gemeente Nijkerk - Huisvestingsverordening 2014

Raadsbesluit nummer 2014-016

De raad van de gemeente Nijkerk;
gelezen het collegevoorstel van 4 februari 2014;;
gelet op de artikelen 2 en 4 van de Huisvestingswet;
b e s l u i t : vast te stellen de

Huisvestingsverordening 2014

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *aanbodmodel*: model waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentiemedium, waarbij de woning wordt toegewezen aan een woningzoekende die op het aanbod heeft gereageerd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening en de aanvullende afspraken in overeenkomsten tussen de samenwerkende gemeenten en de samenwerkende toegelaten instellingen in de regio, en de eventuele aanvullende overeenkomsten tussen de gemeente Nijkerk en plaatselijke toegelaten instellingen;
- b. *Besluit*: het Huisvestingsbesluit;
- c. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk;
- d. *economische binding*: de binding van een persoon aan het gebied is daarin gelegen dat die persoon voor de voorziening in het bestaan is aangewezen op het verrichten van arbeid binnen of vanuit het gebied. Hiervan is sprake als de betreffende persoon:
 - een dienstverband heeft van ten minste een halve werkweek (18 uur) voor de duur van ten minste een jaar bij een werkgever in het gebied of door een werkgever is tewerkgesteld in het gebied of
 - een dagopleiding volgt van ten minste 19 uur per week aan een in het gebied gevestigde instelling van onderwijs of
 - als zelfstandig ondernemer in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in het gebied is gevestigd.

Daarbij geldt dat een persoon met een economische binding aan Barneveld of Scherpenzeel binnen het gebied van de samenwerkende gemeenten uitsluitend in de gemeente Nijkerk in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een woning en voor een huisvestingsvergunning;

- e. *eigenaar*: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte;
- f. *gebied*: de gemeenten Barneveld en Scherpenzeel;
- g. *huishouden*: een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- h. *huisvestingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 7, lid 1 van de Wet;
- i. *huurprijs*: het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onderdeel j, van de wet bepaalde;
- j. *huurprijsgrens*: het daaromtrent in artikel 6, derde lid, onderdeel b, van de wet bepaalde;
- k. *ingezetene*: degene die in de gemeentelijke basisadministratie in een van de gemeenten van de regio is opgenomen en daar feitelijk hoofdblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- l. *inwoning*: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- m. *inkomen*: het rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, onderdeel i, van de Wet op de huurtoeslag;
- n. *koopprijs*: de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
- o. *koopprijsgrens*: de door gedeputeerde staten van Gelderland voor Nijkerk bij brief van 13 september 2007 goedgekeurde koopprijs ad € 181.512,-;
- p. *maatschappelijke binding*: de binding van een persoon aan het gebied is daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in het gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in ieder geval aangenomen t.a.v. een persoon die:
 - ten minste een jaar onafgebroken ingezetene is in één van de gemeenten in het gebied, of

- gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van gemeenten in het gebied.

Daarbij geldt dat een persoon met een maatschappelijke binding aan Barneveld of Scherpenzeel binnen het gebied van de samenwerkende gemeenten uitsluitend in de gemeente Nijkerk in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een woning en voor een huisvestingsvergunning;

- q. *nieuwbouwkoopwoningen: woonruimten, die gedurende niet of minder dan twaalf maanden door een eigenaar/bewoner bewoond zijn geweest;*
- r. *regio: de gemeenten Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;*
- s. *samenwerkende gemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de regio;*
- t. *toegelaten instelling: een instelling als bedoeld in artikel 70, lid 1 van de Woningwet;*
- u. *Wet: de Huisvestingswet;*
- v. *woningzoekende: het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 2.1.1 is ingeschreven;*
- w. *woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet te zamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;*
- x. *zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.*

Artikel 1.2 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op:
 - a. woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, gelegen in de gemeente Nijkerk, die eigendom is van een toegelaten instellingen, en
 - b. nieuwbouwkoopwoningen in de gemeente Nijkerk met een koopprijs beneden de koopprijsgrens.
2. Het bepaalde in deze verordening is voorts niet van toepassing op:
 - a. woonruimten, als bedoeld in artikel 6, eerste lid van de wet (inwoning, woonwagens, woonschepen en bejaardenoorden);
 - b. ligplaatsen voor een woonschip;

Artikel 1.3 Uitgangspunten regionale samenwerking

1. Ten behoeve van een doelmatige verdeling van woonruimte werkt het college samen met de gemeentebesturen in de regio.
2. Het college laat, gezamenlijk met de colleges van de andere samenwerkende gemeenten, de uitvoering van de woningverdeling zo veel mogelijk over aan de samenwerkende toegelaten instellingen in de regio, hetzij door
 - het nemen van besluiten ter uitvoering van deze verordening waar mogelijk te mandateren aan de toegelaten instellingen in de regio en/of in de gemeente, hetzij door
 - het aangaan van overeenkomsten als bedoeld in artikel 2.5.1, met de samenwerkende toegelaten instellingen in de regio en/of met toegelaten instellingen in de gemeente.
3. Het doel van de regionale samenwerking is het vergroten van de mogelijkheden van de woningzoekenden om in aanmerking te komen voor passende woonruimte.

Hoofdstuk 2 Verdeling van huurwoningen

Paragraaf 2.1 Inschrijving

Artikel 2.1.1 Register van woningzoekenden

1. Ten behoeve van woningzoekenden in de huursector draagt het college, in samenwerking met de colleges van de andere samenwerkende gemeenten, zorg voor het aanleggen en bijhouden van een regionaal register van woningzoekenden.
2. In het register als genoemd in het eerste lid worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven:
 - a. de huishoudens waarvan ten minste één der volwassen leden een economische of maatschappelijke binding met het gebied heeft;
 - b. de huishoudens die een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 2.2 bezitten;
 - c. de huishoudens die in de positie verkeren als aangegeven in artikel 13c van de wet;
 - d. de huishoudens die in een situatie verkeren als bedoeld in artikel 6 van het Besluit.

3. Voor opname in het register komen alleen huishoudens in aanmerking waarvan de leden óf de Nederlandse nationaliteit bezitten óf over een geldige verblijfstitel in Nederland beschikken.

Artikel 2.1.2 Indieningsvereisten

1. Het verzoek om als woningzoekende te worden ingeschreven in het register van woningzoekenden gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
 - a. gegevens over het inkomen van de aanvrager en de eventuele partner;
 - b. werkgeversverklaring (inclusief adres van de werkgever) dan wel bewijs van uitkering;
 - c. uittreksel uit het bevolkingsregister;
 - d. bewijs van een geldige verblijfstitel als de aanvrager niet in het bezit is van de Nederlandse nationaliteit;
 - e. huidige woonadres
 - f. andere stukken die het college noodzakelijk acht.
2. Als inschrijfdatum geldt de datum waarop de voor de beoordeling van de aanvraag tot inschrijving benodigde gegevens zijn ingediend en de inschrijfkosten zijn betaald.

Artikel 2.1.3 Bewijs van inschrijving

1. De in het register ingeschreven woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving, waarop de volgende gegevens worden vermeld:
 - a. naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
 - b. adresgegevens;
 - c. eventuele urgentiegegevens;
 - d. inschrijfdatum en inschrijfnummer;
 - f. inkomensgegevens;
 - g. werkafstand (bij economisch gebondenheid).
2. De inschrijving is één jaar geldig. De inschrijving kan op verzoek van de woningzoekende telkens met één jaar worden verlengd.
3. Het college kan een inschrijving ongedaan maken indien:
 - a. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - b. de woningzoekende daarom verzoekt;
 - c. door de woningzoekende via het woonruimteverdelingssysteem voor onbepaalde tijd zelfstandige woonruimte in de regio wordt betrokken.

Paragraaf 2.2 Urgentie

Artikel 2.2.1 Urgentieverklaring

1. De ingeschreven woningzoekende die voor de huisvesting van zijn huishouden, niet zijnde een eenpersoonshuishouden, dringend behoefte heeft aan een (andere) woonruimte, kan bij het college een aanvraag indienen voor het verkrijgen van een urgentieverklaring.
2. De urgentieverklaring geeft gedurende drie maanden na de datum van afgifte recht op het bij voorrang verkrijgen van woonruimte in de gemeente Nijkerk, die wordt aangeboden via het aanbodmodel als bedoeld in artikel 2.3.2. Bij het verlenen van de urgentieverklaring kan worden bepaald dat deze alleen geldt voor bepaalde categorieën woningen.
3. De urgentieverklaring vermeldt het volgende:
 - a. de erkenning dat verhuizing van het huishouden dringend gewenst is en dat het college voorrang verleent bij het op zo kort mogelijke termijn verkrijgen van een (andere) woonruimte in de gemeente;
 - b. eventueel de mededeling dat de voorrang alleen geldt voor een bepaald soort woonruimte;
 - c. de van toepassing zijnde procedure, als bedoeld in de artikelen 2.3.2 en 2.3.3.

Artikel 2.2.2 Aanvraag

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt ingediend bij het college en gaat vergezeld van de gegevens, vermeld in artikel 2.1.2, en de aanvullende gegevens die zijn vermeld in dit artikel.
2. In de aanvraag, bedoeld in het eerste lid, wordt gemotiveerd aangegeven:
 - a. wat de aard is van de persoonlijke problematiek;

- b. de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie;
 - c. de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen zes maanden naar Nijkerk absoluut noodzakelijk is.
3. Bij de aanvraag worden gegevens overgelegd waaruit blijkt dat:
- a. de woningzoekende ingezetene is van het gebied;
 - b. de woningzoekende over zelfstandige woonruimte beschikt in het gebied;
 - c. er sprake is van een persoonlijke noodsituatie;
 - d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en door de woningzoekende niet kon worden voorzien (indien er vrijwillig is gekozen voor het betrekken van een niet passende of slechte woning en de woningzoekende is op de hoogte van de gebreken, kan geen urgentie worden verleend);
 - e. het probleem van de woningzoekende een directe relatie heeft met de huidige woonsituatie;
 - f. de woningzoekende aantoonbaar eerst zelf naar een oplossing heeft gezocht; (de woningzoekende moet afgelopen half jaar gereageerd hebben op passende woningen. Passend betekent dat de grootte, huurprijs en type van de woonruimte past bij het inkomen en gezinsgrootte van de woningzoekende)
 - g. de woningzoekende niet in staat is om binnen zes maanden zelf voor passende huisvesting te zorgen.

Artikel 2.2.3 Urgentiecriteria

1. Het college verleent de urgentieverklaring, indien aanvrager in één of meer van de volgende situaties verkeert:
 - a. dakloosheid door brand, ernstige waterschade, ontploffing of andere calamiteiten waardoor de woning blijvend onbewoonbaar is en waarbij men zelf niet in andere huisvesting kan voorzien; bij een dergelijke urgentiesituatie is het vragen van extern advies niet van toepassing;
 - b. dakloos zijn van een ouder met een of meer minderjarige kinderen na een echtscheiding of het beëindigen van langdurig samenwonen, waarbij de woning aan de ex-echtgeno(o)t(e) / partner is toegewezen;
 - c. ernstige medische omstandigheden waardoor men niet meer in de huidige woning kan blijven wonen;
 - d. het moeten verlaten van een zorgwoning omdat de partner van betrokkene, die de indicatie had voor deze woning, niet meer in de woning verblijft;
 - e. ernstige financiële problemen buiten eigen schuld van een ouder met een of meer minderjarige kinderen, waardoor de woonlasten van de huidige woning niet meer kunnen worden opgebracht en geen andere oplossingen voorhanden zijn;
 - f. zeer ernstige situatie van overlast, waarbij aantoonbaar bedreiging en geweld aan de orde zijn geweest en verandering van woonsituatie de enige oplossing biedt;
 - g. de huidige woonruimte moet binnen vierentwintig maanden ontruimd worden wegens aangekondigde sloop of ingrijpende verbetering
2. Voordat het college een besluit neemt op een aanvraag om een urgentieverklaring wordt de aanvraag om advies voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige adviseur, behalve in urgente noodsituaties als bedoeld in het eerste lid onder a.
3. Het college kan nadere regels vaststellen omtrent de toekenning van een urgentieverklaring.

Artikel 2.2.4 Wijziging en intrekking

1. Bij gewijzigde omstandigheden kan het college, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van de afgegeven urgentieverklaring te wijzigen. Dit wordt 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. Het college kan een urgentieverklaring intrekken 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 aanvrager een aangeboden woning ongegrond heeft geweigerd.

Paragraaf 2.3 Toewijzing

Artikel 2.3.1 Rechtstreekse toewijzing

1. Rechtstreekse toewijzing van in de gemeente vrijkomende huurwoningen vindt plaats:
 - a. aan statushouders, tot het aantal woningen per jaar dat door het Rijk als taakstelling aan de gemeente is opgelegd;
 - b. aan personen die na opgenomen te zijn geweest in een crisisopvang bij voorrang woonruimte nodig hebben, tot een maximum van twee procent van het aantal in de gemeente voor verhuur beschikbaar komende woningen per toegelaten instelling per jaar;
 - c. van woningen die rechtstreeks aan zorginstellingen worden verhuurd ten behoeve van specifieke doelgroepen, volgens afspraken daarover tussen de eigenaar en het college.
2. Het college kan in overleg met een toegelaten instelling toestaan dat twee procent van het aantal in de gemeente voor verhuur beschikbaar komende woningen van die eigenaar, rechtstreeks door de eigenaar wordt toegewezen om redenen van leefbaarheid in de buurt of het wooncomplex.

Artikel 2.3.2 Aanbodmodel

1. Woonruimten die in de gemeente Nijkerk voor verhuur beschikbaar komen, en die niet worden toegewezen met toepassing van artikel 2.3.1, worden door de eigenaar aan woningzoekenden aangeboden door middel van een aanbodmodel. Het aanbod vermeldt eventuele doelgroepen of beperkingen in de categorieën woningzoekenden die op de woning kunnen reageren.
2. Een ingeschreven woningzoekende kan op een aangeboden woning reageren via het geautomatiseerde systeem van de samenwerkende gemeenten en toegelaten instellingen.
3. Gedurende een periode van drie jaar na de inwerkingtreding van deze verordening geldt aanvullend de volgende regeling.
 - a. Voor vrijkomende huurwoningen in Nijkerkerveen van Stichting De Goede Woning komen gedurende een aanbiedingsperiode van maximaal twee weken, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.3.3, eerst woningzoekenden in aanmerking met een economische of maatschappelijke binding aan de kern Nijkerkerveen.
 - b. Het college kan de genoemde termijn van drie jaar éénmaal met ten hoogste drie jaar verlengen, als er nog geen 100 woningen (huur- en koopwoningen) gerealiseerd zijn op de uitbreidingslocatie Nijkerkerveen.

Artikel 2.3.3 Toewijzingsvolgorde

1. Bij meerdere gegadigden voor een aangeboden woning in de gemeente Nijkerk komen achtereenvolgens voor toewijzing in aanmerking:
 - a. woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 2.2; als meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring op een aangeboden woning hebben gereageerd, wordt de woning toegewezen aan de woningzoekende van wie de urgentieverklaring het eerst is afgegeven;
 - b. woningzoekenden in volgorde van de langste inschrijfduur in het register van woningzoekenden.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.3.2, eerste lid, aanhef en onder b, kan het college met de eigenaar afspreken dat een deel van de bedoelde woningen wordt toegewezen door middel van loting.

Artikel 2.3.4 Woningen voor specifieke doelgroepen

Het college kan voor de toewijzing van woningen die in overleg tussen de eigenaar en het college worden ontwikkeld en bestemd ten behoeve van specifieke doelgroepen, nadere regels vaststellen dan wel met de eigenaar een overeenkomst sluiten, met het oog op de toewijzing van deze woningen aan woningzoekenden uit de doelgroep.

Paragraaf 2.4 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.4.1 Vergunningsvereiste huurwoningen

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 1.2, eerste lid onder a, 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 2.4.2 Vergunningprocedure

1. De huisvestingsvergunning wordt door het college verstrekt aan de woningzoekende die de huurwoning heeft geaccepteerd, die hem met toepassing van het bepaalde in paragraaf 2.3 is toegewezen.
2. De vergunning vermeldt:
 - a. het adres van de woning waarvoor de vergunning wordt verleend;
 - b. persoons- en adresgegevens van de huurder;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Paragraaf 2.5 Overeenkomsten (huurwoningen)

Artikel 2.5.1 Overeenkomsten met toegelaten instellingen

1. Ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte kan het college met eigenaren van huurwoningen aanvullende overeenkomsten sluiten over het in gebruik geven van woonruimte. De overeenkomst is een aanvulling op de verordening en dient een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen. De inhoud van de overeenkomst wordt bekend gemaakt aan de inwoners van de gemeente en aan andere belanghebbenden.
2. In deze overeenkomsten kunnen de volgende onderwerpen worden geregeld ten aanzien van de uitwerking van het lokaal maatwerk:
 - a. eventueel afwijkende inschrijvings-, urgentie- en toewijzingscriteria;
 - b. voorrangsregeling voor de kern Nijkerkerveen;
 - c. bepalingen omtrent de huisvesting van specifieke doelgroepen;
 - d. het percentage vrijkomende woningen dat wordt toegewezen door middel van loting;
 - e. eventuele afspraken in het kader van leefbaarheidproblemen;
 - f. aangepaste vormen van publicatie van het woningaanbod.
3. De overeenkomst regelt de instelling van een klachtencommissie ex artikel 4, lid 2 van de wet.

Hoofdstuk 3 Verdeling van nieuwbouwoopwoningen

Artikel 3.1 Vergunningsvereiste koopwoningen

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 1.2, eerste lid onder b, 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 3.2 Vergunningsvereiste koopwoningen

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
 - a. een afschrift van de koopovereenkomst;
 - b. bewijsstukken waaruit afdoende blijkt dat er een economische of maatschappelijke binding bestaat dan wel dat men behoort tot een van de in artikel 13c van de Huisvestingswet genoemde beschermde groepen;
 - c. gegevens over het inkomen;
2. Het college kan aanvullende gegevens of bewijsstukken vragen die nodig zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 3.3 Criteria voor vergunningverlening

1. Het college verleent de huisvestingsvergunning indien aan de volgende criteria wordt voldaan:
 - a. het huishouden van de aanvrager voldoet aan de inschrijfcriteria als woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.1.1;
 - b. de woning waarvoor de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd zal door de aanvrager zelf bewoond worden;
 - c. het gezamenlijk inkomen van de aanvrager en diens partner niet hoger is dan het grensbedrag dat door het college, in overleg met de aanbieder van de woningen, per project wordt vastgesteld;

- d. er is niet eerder aan de koper of diens partner een nieuwbouw-koopwoning onder de kooprijsgrens toegewezen, die door hem in (mede-)eigendom is aanvaard.
2. Het college kan per project van nieuwboukoopwoningen nadere regels stellen voor de verdeling van deze woningen en voor het aanvragen en verlenen van huisvestingsvergunningen.

Artikel 3.4 Vergunningprocedure

1. De huisvestingsvergunning wordt door het college verstrekt als de aanvrager voldoet aan de criteria vermeld in artikel 3.3.
2. De vergunning vermeldt:
 - a. het adres of de kadastrale aanduiding van de woning waarvoor de vergunning wordt verleend;
 - b. persoons- en adresgegevens van de koper;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 3.5 Overeenkomsten met bedrijven

Het college kan met bedrijven die nieuwboukoopwoningen gaan realiseren nadere afspraken maken over te verdeling van de te bouwen woningen, welke geheel of gedeeltelijk in de plaats treden van het bepaalde in dit hoofdstuk.

De afspraken dienen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 4.1 Nadere regels

Het college kan nadere regels stellen met betrekking tot een goede en rechtvaardige verdeling van de beschikbare woonruimte in de gemeente Nijkerk en het in deze verordening bepaalde.

Artikel 4.2 Hardheidsclausule

Het college is 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. Het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte staat daarbij voorop.

Artikel 4.3 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren en de overige in het Wetboek van Strafvordering in artikel 75, lid 2, genoemde personen.
2. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 77 van de wet.

Artikel 4.4 Strafbepaling

Hij die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.4.1 of 3.1 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of een geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 4.5 Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslist het college, waarbij het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte voorop staat.

Artikel 4.6 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening pleegt het college overleg met de in de gemeente werkzame, ingevolge artikel 70, eerste lid van de Woningwet 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 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Intrekken oude regeling

De Huisvestingsverordening Nijkerk 2007 wordt ingetrokken.

Artikel 5.2 Overgangsbepaling urgentie

Een urgentieverklaring die is afgegeven vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit, staat gelijk aan een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 2.2.

Artikel 5.3 Overgangsbepalingen inschrijving

1. Van de woningzoekende die vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit aantoonbaar heeft gereageerd op een in Nijkerk aangeboden sociale huurwoning, en die zich binnen drie maanden na de datum van inwerkingtreding van dit besluit inschrijft in het register als bedoeld in artikel 2.1.1, wordt de inschrijfduur afgeleid van de datum waarop hij voor het eerst op een in Nijkerk aangeboden huurwoning heeft gereageerd, zoals geregistreerd door de Woningstichting Nijkerk of een andere in Nijkerk werkzame toegelaten instelling.
2. Gedurende drie jaar na de datum van inwerkingtreding van dit besluit wordt de inschrijfduur van de woningzoekende, bedoeld in het tweede lid, die reageert op een aangeboden huurwoning in de gemeente Nijkerk, in het kader van de toewijzing van de betreffende woning verlengd met drie jaar.

Artikel 5.4 Overgangsbepalingen lokaal aanbod

Gedurende drie jaar na de datum van inwerkingtreding van dit besluit wordt ten minste 30% van de in de gemeente Nijkerk voor verhuur beschikbare woonruimten, niet zijnde woningen als bedoeld in de artikelen 2.3.1 en 2.3.4, toegewezen aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Nijkerk, voor zover nodig in afwijking van het overigens in artikel 2.3.3 bepaalde.

Artikel 5.5 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na de datum van uitgifte van het elektronisch gemeenteblad waarin het wordt bekendgemaakt.

Artikel 5.6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening 2014.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk

d.d. 27 februari 2014,

de griffier,

de heer O. van Kolck.

de voorzitter,

de heer mr. drs. G.D. Renkema.

Toelichting

Toelichting bij de artikelen 2.1.1 en 3.2

Toepassing artikel 13c van de Huisvestingswet en artikel 6 van het Huisvestingsbesluit

Op grond van artikel 13c van de Huisvestingswet kunnen aan de volgende categorieën woningzoekenden geen bindingseisen (maatschappelijke of economische binding) worden gesteld:

1. Personen die niet duurzaam arbeid verrichten.
Het gaat hierbij om:
 - gepensioneerd (ontvangt AOW of VUT/vroegpensioen);
 - ernstig gehandicapt (voor meer dan 50% van het inkomen aangewezen op een WAO-, WIA- of Wajong-uitkering);
 - langdurig werkloos (gedurende meer dan 52 weken aangewezen op een werkloosheids- of bijstandsuitkering).
2. Remigranten.
Een remigrant is een naar zijn land terugkerende emigrant (definitie Van Dale). Omdat de bindingseisen niet gelden voor een remigrant, mogen ook geen andere voorwaarden worden gesteld voor de huisvesting van deze personen.
3. Vluchtelingen.
Een vluchteling moet kunnen aantonen dat hij rechtmatig langer dan drie maanden in Nederland mag verblijven, dat er geen beperkingen aan dat verblijf zijn verbonden en dat hij nog niet over eigen woonruimte beschikt. De volgende situaties kunnen van toepassing zijn:

- a. Verblijfsdocumenten I, II, III, IV worden afgegeven voor maximaal 5 jaar, eventuele beperkingen staan erop vermeld. Beperkingen kunnen zijn: gezinshereniging, studie, arbeid in loondienst, medische behandeling.
 - b. W-documenten (of sticker in paspoort) betekenen dat men nog in afwachting is van een besluit op de aanvraag tot verblijf. Personen met een dergelijk document behoren niet tot de uitzonderingen en komen niet in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.
 - c. Verblijfsdocument type EU/EER (verblijfskaart voor gemeenschapsonderdanen): dit document wordt verstrekt aan vreemdelingen uit Bulgarije en Roemenië die voor langere tijd op basis van het gemeenschapsrecht in Nederland verblijven. Daarnaast wordt het document verstrekt aan familieleden van burgers van de Unie die zelf een nationaliteit van een derde land hebben. Arbeid is vrij toegestaan en een tewerkstellingsvergunning is in de meeste gevallen niet vereist.
 - d. Onderdanen van een van de landen van de Europese Unie of de Europese Economische Ruimte zijn overigens niet verplicht een EU/EER-document te hebben. Voor EU/EER-onderdanen is een geldig paspoort voldoende.
 - e. EU/EER-onderdanen zijn vreemdelingen met één van de volgende nationaliteiten: België, Cyprus, Duitsland, Denemarken, Estland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Hongarije, Ierland, Italië, Letland, Liechtenstein, Litouwen, Luxemburg, Malta, Noorwegen, Oostenrijk, Polen, Portugal, Slovenië, Slowakije, Spanje, Tsjechië, Verenigd Koninkrijk (Groot-Brittannië en Noord-Ierland), IJsland en Zweden.
4. Echtscheiding.
Zodra de echtscheiding definitief is (vonnis ingeschreven in GBA) of de rechter een voorlopige voorziening heeft getroffen. Als gevolg van de scheiding is woonruimte nodig, bijvoorbeeld omdat de voormalige gezamenlijke woning door de rechter aan de andere partner is toegewezen. De regels zijn van overeenkomstige toepassing op de gevolgen van het verbreken van andere samenlevingsvormen.
5. Woningruil.
Als de bindingseisen niet gelden voor een van de bij een woningruil betrokken partijen, kan de huisvestingsvergunning voor de totale woningruil niet worden geweigerd. Datzelfde is van toepassing als er geruild wordt omdat een van de partijen verhuist wegens het accepteren van een baan elders; ook dan mag de huisvestingsvergunning niet geweigerd worden als een van de partijen niet aan de bindingseisen voldoet.

Toelichting bij artikel 5.2, tweede en derde lid

Overgangsregeling inschrijfduur

Onderdeel van de regionale samenwerking is het harmoniseren van de volgordecriteria bij toewijzing van woningen. De meeste regiogemeenten kennen de inschrijfduur als volgordecriterium, met uitzondering van Soest, waar loting wordt toegepast, en Nijkerk waar voor starters leeftijd geldt, voor doorstromers woonduur en voor vestigers de reisafstand. Omwille van de transparantie en eenduidigheid is gekozen voor de volgordecriteria inschrijfduur en/of loting voor de hele regio. De keuze voor de criteria loting, inschrijfduur of een combinatie daarvan wordt per gemeente bepaald.

Een woningzoekende kan tot nu toe ingeschreven staan in een of meer lokale inschrijfregisters. Bij de start van de regionale samenwerking worden de inschrijvingen van alle woningzoekenden samengevoegd. Het gevolg hiervan kan zijn dat woningzoekenden die een lange inschrijfduur hebben opgebouwd in de ene gemeente in een andere gemeente woningzoekenden met een relatief korte inschrijftijd in hun eigen gemeente gaan verdringen.

Onderzocht is wat de gemiddelde inschrijfduur per gemeente is.

De gemiddelde inschrijfduur (per 1 oktober 2012) van ingeschreven woningzoekenden is in:

- Amersfoort: 4,30 jaar
- Bunschoten: 3,50 jaar
- Eemnes: 3,75 jaar
- Leusden: 2,90 jaar
- Nijkerk: 1,80 jaar
- Soest: 1,80 jaar
- Woudenberg: 2,80 jaar

Uit de vergelijking blijkt dat de ingeschreven woningzoekenden uit Amersfoort gemiddeld de langste inschrijfduur hebben (4,3 jaar) en de woningzoekenden uit Soest en Nijkerk de kortste (1,8 jaar).

De gemiddelde inschrijfduur in Nijkerk is in vergelijking met die van andere gemeenten laag omdat de inschrijfduur niet van invloed was op de kans om voor een woning in aanmerking te komen. In Nijkerk werd de volgorde van toewijzing van vrijkomende woningen tot dusverre bepaald op grond van leeftijd, woonduur of reisafstand. In Nijkerk had een (toekomstige) woningzoekende geen reden om zich lang van tevoren in te schrijven, om daarmee inschrijftijd "op te bouwen". Men schreef zich als woningzoekende in zodra men "kans" maakte op een woning.

De verschillen tussen de verdeelsystemen in de regiogemeenten en de verschillen in inschrijfduur per gemeente zijn zo dat een overgangsregeling noodzakelijk is om bij de start van de regionale samenwerking ongewenste verdringingseffecten tegen te gaan en woningzoekenden lokaal een gelijke startpositie te geven. Het verschil tussen de gemiddelde inschrijfduur per gemeente is de maatstaf voor de regeling. Voor Nijkerk is dit het verschil tussen de gemiddelde inschrijfduur in Amersfoort en Nijkerk, naar boven afgerond op drie jaar.

De overgangsregeling moet mogelijke “waterbedeffecten” als gevolg van de harmonisatie van regels in de aanvangsperiode verminderen. De regeling moet uitvoerbaar zijn en rekening houden met opgebouwde rechten. Uitgangspunt is dat in de aanvangsperiode van de regionale samenwerking een woningzoekende lokaal gemiddeld niet achtergesteld wordt ten opzichte van andere woningzoekenden uit de regio.