

Huisvestingsverordening Eemnes 2014

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.12 november 2013;
overwegende, dat het gewenst is om regels te stellen om tot een goede en rechtvaardige verdeling van beschikbare woonruimte te komen in de gemeente Eemnes;
gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet;

B e s l u i t :

Vast te stellen de volgende verordening:

HUI SVESTINGSVERORDENING EEMNES 2014

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanbodmodel: woonruimteverdelingsstelsel waarbij de vrijkomende huurwoningen worden aangeboden door middel van een advertentiemedium, waarbij woningzoekenden zelf reageren op de advertentie en de kandidaat wordt geselecteerd uit de binnengekomen reacties;
- a. Advertentiemedium: een uitgave per gemeente dan wel groep van gemeenten waarin ter toewijzing beschikbare woonruimten in het gebied worden aangeboden;
- b. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- c. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemnes;
- d. economische binding aan een gebied: 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. Hieronder wordt verstaan:
 - Een contract van minimaal een halve werkweek (18 uur) met een duur van minstens een jaar bij een bedrijf in het gebied of vanuit een bedrijf tewerkgesteld in het gebied of
 - iemand volgt een dagopleiding van minimaal 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.
 - a. gebied: de provincie Utrecht en de gemeente Nijkerk;
 - b. herstructureringsurgente: stads- of dorpsvernieuwing-kandidaten of huurders en eigenaars-bewoners van woningen die in het belang van de volkshuisvesting gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden;
 - a. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
 - a. huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 7 van de wet;
 - b. huurprijs: het daaromtrent in artikel 1, sub 1j van de wet bepaalde;
 - c. huurprijsgrens: het daaromtrent in artikel 6, lid 3 onder b van de wet bepaalde;
 - d. ingezetene: degene die in het bevolkingsregister van de gemeente Eemnes of een van de andere

gemeenten in de provincie Utrecht of de gemeente Nijkerk is opgenomen, en feitelijk in de gemeente Eemnes of een van andere gemeenten in de provincie Utrecht of de gemeente Nijkerk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;

a.inkomen: het belastbaar inkomen zoals bedoeld in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, dan wel de Woningwet die daarvoor in de plaats wordt gesteld;

a. inschrijvingsduur: de periode dat de woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register van woningzoekenden;

a. inwoning: het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;



- a. maatschappelijke binding aan een gebied: 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 aangenomen t.a.v.:
 - Een persoon die tenminste 1 jaar onafgebroken ingezetene is in één van de gemeenten in het gebied of
 - Een persoon die gedurende de voorafgaande twintig jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van dat gebied;
 - Een persoon die gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste vier jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Eemnes is geweest en vanwege het volgen van een voltijdse studie of school de gemeente Eemnes heeft verlaten;
 - a. 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;
- a. subregio: de gemeente Eemnes
- b. urgentie: het feit dat een woningzoekende als dringend woning behoevende wordt aangemerkt;
- c. urgentieverklaring: de urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.7.1 van deze verordening;
- d. wet: de Huisvestingswet;
- e. WMO: Wet Maatschappelijke Ondersteuning
- f. woningzoekende: een huishouden dat zich wil vestigen in de provincie Utrecht of de gemeente Nijkerk en voldoet aan de criteria zoals genoemd in artikel 2.2.3 van deze verordening;
- g. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onder b van de wet bepaalde dat luidt: besloten ruimte die, al dan niet samen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

a. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden

a. bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

PARAGRAAF 2.1 WERKINGSGBIED

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op woonruimten met een huurprijs per maand, die minder bedraagt dan de maximale huurprijsgrens per maand in de meerpersoonstabel van de wet op de huurtoeslag, dan wel de daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling, zoals deze is of zal worden gewijzigd;

Artikel 2.1.2 Nadere afperking

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.1 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:

1. woonruimten als bedoeld in artikel 6, lid 1, van de wet (inwoning, woonwagens, woonschepen en bejaardenoorden);
2. onzelfstandige woonruimten.

PARAGRAAF 2.2 INSCHRIJVING

Artikel 2.2.1 Register van woningzoekenden

1. Het college draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden .
2. In dit register worden de huishoudens ingeschreven die voldoen aan de toelatingseisen ingevolge paragraaf 2.4.
3. Het verzoek om als woningzoekende te worden ingeschreven in het in het lid 1 bedoelde register wordt gericht aan het college .

Artikel 2.2.2 Bewijs van inschrijving

1. Het college verstrekt aan de in het register ingeschreven woningzoekenden een bewijs van inschrijving, waarop de volgende gegevens worden vermeld:
 - a. Geregistreeerde naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
 - b. Geregistreeerd adres en e-mail adres ;
 - c. Geregistreeerde leeftijd;
 - d. Geregistreeerd inkomen;
 - e. Geregistreeerde woondatum;
 - f. Geregistreeerde inschrijvingsdatum en ins chrijfnummer;



- g. Geregistreeerde nationaliteit of verblijfstitel.
1. De woningzoekende dient een uittrek uit het bevolkingsregister te overleggen.
 2. De inschrijving is 12 maanden geldig.
 3. Het college stelt de ingeschreven woningzoekende in de gelegenheid om binnen een door hen te bepalen periode een aanvraag te doen tot verlenging van de inschrijving.
 4. Het college beëindigt een inschrijving, indien:
 - a. de woningzoekende de beschikking heeft verkregen over passende woonruimte in Eemnes of één van de andere gemeenten in het gebied;
 - b. de woningzoekende daarom verzoekt;
 - c. de woningzoekende niet meer aan de inschrijvingseisen voldoet;
 - d. binnen de in lid 3 genoemde periode geen aanvraag voor verlenging van de inschrijving is ontvangen.
1. Voor de inschrijving en verlenging van de inschrijving kan het college een vergoeding vragen.
- PARAGRAAF 2.3 HUISVESTINGSVERGUNNING**

Artikel 2.3.1 Vergunningvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte aangewezen c.q. 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 2.3.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning dient schriftelijk en met gebruikmaking van een daartoe bestemd formulier te worden ingediend bij het college. Een woningzoekende die reageert op een geadverteerde woning doet daarmee tevens een aanvraag om een huisvestingsvergunning.
2. Het college is gerechtigd om bewijsstukken op te vragen.

Artikel 2.3.3 Criteria voor vergunningverlening

1. Het college verleent de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt behoort tot de ingevolge paragraaf 2.4 aangewezen categorieën van woningzoekenden die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen;
 - b. er is voor de woonruimte geen gegadigde waarvoor met toepassing van het bepaalde in paragraaf 2.6 de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringender noodzakelijk is.
1. Op of bij de huisvestingsvergunning vermeldt het college de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat de vergunning vervalt indien er binnen 2 maanden na de datum van afgifte van de huisvestingsvergunning geen gebruik van is gemaakt;
 - b. de namen van de personen die als vergunninghouder worden aangemerkt;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 2.3.4 Vruchteloze aanbieding

In afwijking van het in artikel 2.3.3 bepaalde geldt dat deze minimaal 2 maal conform paragraaf 2.5 ter verhuur dienen te zijn aangeboden alvorens een huisvestingsvergunning aan een volgens de criteria niet maatschappelijk of economisch gebonden huishouden verstrekt kan worden.

Artikel 2.3.5 Intrekking

Het college kan een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

1. de vergunninghouder de er in vermelde woonruimte niet binnen de door het college bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
2. 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 2.4 TOELATING

Artikel 2.4.1 Leeftijd

Ten minste één der leden van het huishouden moet meerderjarig zijn in de zin van de wet.

Artikel 2.4.2 Economische en maatschappelijke binding

1. Ten minste één der volwassen leden van het huishouden moet maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de provincie Utrecht of de gemeente Nijkerk, dan wel in de positie verkeren als aangegeven in artikel 13c van de Wet;

2. In afwijking van het eerste lid geldt de eis van economische of maatschappelijke binding niet, indien zich een situatie voordoet als beschreven in artikel 6 van het Besluit.

Artikel 2.4.3 Verblijfsstatus

De leden van het huishouden moeten òf de Nederlandse nationaliteit bezitten òf over een geldige verblijfstitel in Nederland beschikken.

PARAGRAAF 2.5 PASSENDHEID

Artikel 2.5.1 Verhouding inkomen - huurprijs

1. De huisvestingsvergunning wordt slechts verleend indien het inkomen van een huishouden niet hoger is dan de jaarlijks door de Rijksoverheid vast te stellen inkomensgrens.
2. Voor de bepaling van het inkomen kan het college nadere uitvoeringsregels vaststellen.

PARAGRAAF 2.6 AANBIEDING

Artikel 2.6.1 Woningaanbieding

De woningen die voor verhuur beschikbaar komen worden aan woningzoekenden aangeboden door middel van één of meer voor woningzoekenden toegankelijke media (advertentiemedium).

Artikel 2.6.2 Specifieke doelgroepen

1. Het college kan woningen bestemd voor specifieke doelgroepen, waaronder mede wordt verstaan, de doelgroepen senioren, gehandicapten, jongeren, starters en doorstromers, via nader aan te geven criteria aan woningzoekenden aanbieden.
2. Het college wordt in deze gevallen geadviseerd door de partijen die met de uitvoering van de woonruimteverdeling belast zijn.

Artikel 2.6.3 Bepaling volgorde toewijzing van huurwoningen

1. Bij aanmelding van meerdere huishoudens voor één aangeboden woonruimte worden de woningzoekenden ter bepaling van de volgorde gerangschikt. Degene met de langste inschrijfduur komt in aanmerking voor de woning.
2. Woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben, in afwijking van het bepaalde in lid 1, voorrang boven andere kandidaten. Indien zich voor leeggekomen woonruimte meerdere urgentiekandidaten melden, dan gaan kandidaten, vallende onder artikel 2.7.3 lid 3, onder b voor boven andere kandidaten. De volgorde van toewijzing van overige urgentie kandidaten wordt bepaald door de datum van afgifte van de voorrangverklaring.

PARAGRAAF 2.7 URGENTIE

Artikel 2.7.1 Mate van urgentie

1. Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan (andere) woonruimte en aantoonbaar al het mogelijke doet en heeft gedaan om zelf woonruimte te vinden, kan hij, mits er sprake is van een dusdanige noodsituatie van de woningzoekende dat, in afwijking van de reguliere wachttijd, een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem noodzakelijk is, aan het college verzoeken hem een urgentie te verstrekken.
2. De urgentie houdt het volgende in:
 - a. de erkenning dat verhuizing van de woningzoekende urgent is en dat het college dientengevolge bij het verlenen van een huisvestingsvergunning in aanvulling op het bepaalde in artikel 2.3.2 voorrang zullen verlenen aan de woningzoekende;
 - b. de mededeling of de urgentie verlening beperkt is tot een bepaald soort woonruimte en zo ja welke;
 - c. de mededeling dat de urgentie alleen geldt voor het woningaanbod in de gemeente Eemnes;
 - d. de mededeling dat de urgentieverklaring 6 maanden geldig is;
1. De voorrangverklaring geldt niet voor nieuwbouw woningen.

Artikel 2.7.2 Aanvragen van een urgentieverklaring

1. Het college kan ten behoeve van de bepaling van de urgentie aanvullende bewijsstukken vragen.
2. Op of bij de urgentieverlening vermeldt het college de inhoud van de urgentieverlening zoals bedoeld in artikel 2.7.1.
3. Er kan slechts één maal op basis van dezelfde feiten en omstandigheden een urgentieverklaring aangevraagd worden.
4. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om urgentie is de aanvrager een vergoeding verschuldigd op grond van de legesverordening.

Artikel 2.7.3 Gronden van urgentie

1. Een woningzoekende komt voor een urgentie in aanmerking, indien hij/zij en/of een ander lid van het gezin voldoet aan een of meer van de onder lid 2 t/m 9 in dit artikel opgenomen criteria en per criterium aan alle daarbij gestelde en van toepassing zijnde voorwaarden.

2. Medische gronden.

Voorwaarden:

a. er moet sprake zijn van een medische problematiek, waarop de huidige woonsituatie een zeer ernstige, negatieve invloed heeft en die binnen de huidige woonsituatie redelijkerwijs niet oplosbaar is;

b. de beoordeling van de medische situatie geschiedt door een regionaal optredend medisch deskundige.

3. Dakloosheid ten gevolge van brand en andere calamiteiten.

Voorwaarde: de woning dient blijvend onbewoonbaar te zijn en de woningzoekende kan niet zelf in andere woonruimte voorzien.

4. Dakloosheid van een ouder met minderjarige kind(eren).

Voorwaarden:

a. de ouder kan bij een scheiding, dan wel na beëindiging van opname in een psychiatrische inrichting, niet over een woning beschikken voor hem/haar en zijn/haar minderjarig(e) kind(eren);

b. de andere ouder kan het kind/de kinderen van de aanvrager aantoonbaar evenmin huisvesten;

c. de aanvrager moet aantonen dat redelijkerwijze niet van hem of haar kan worden gevegd dat de echtelijke woning wordt opgeëist.

1. Financiële ontwrichting.

Voorwaarde: er dient sprake te zijn van een onvoorziene en niet aan aanvrager te wijten financiële ontwrichting van het huishouden waarvoor geen oplossing in financiële zin is, waardoor de huidige woonlasten niet (meer) kunnen worden opgebracht.

1. Geweld.

Voorwaarden:

a. er moet sprake zijn van zeer ernstige overlast in de vorm van geweld of reële bedreiging die tot gevolg heeft dat aanvrager niet langer in de huidige woning kan blijven wonen en direct elders geen (tijdelijk) onderdak beschikbaar is

b. het geweld of de bedreiging moet aantoonbaar zijn, zo mogelijk door een rapport van de politie.

1. Langdurige inwoning van een ouder met minderjarige kinderen bij familie of vrienden/kennissen.

Voorwaarden:

a. er moet sprake zijn van een inwoonsituatie met minderjarige kinderen in de regio die tenminste twee jaren heeft geduurd;

b. aanvrager dient aan te tonen dat in ieder geval gedurende een periode van twee jaren voorafgaande aan de urgentieaanvraag, naar het oordeel van de urgentiecommissie, in voldoende mate regionaal is gereageerd op passende woningaanbiedingen.

1. Sociale indicatie.

Voorwaarden:

a. er moet sprake zijn van zeer ernstige problemen met betrekking tot de huidige woonsituatie én

b. er moet sprake zijn van een situatie waarin de aanvrager in samenhang met zeer ernstige woonproblemen niet meer in staat dreigt te zijn zelfstandig te functioneren in gezin (of als alleenstaande) en/of maatschappij.

1. Mantelzorg.

Voorwaarden:

a. er moet sprake zijn van langdurige en onbetaalde dagelijkse zorg voor een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis;

b. het betreft geen beroepsmatige zorg, maar zorg vanwege een persoonlijke band met de zorgbehoefte;

c. de zorg betreft niet de alledaagse zorg voor bijvoorbeeld een gezond kind.

10. WVG

Aangepaste woningen voor mindervaliden worden met voorrang toegewezen aan kandidaten met een WVG-indicatie.

1. Een urgentieverklaring heeft een geldigheid van 6 maanden vanaf de datum van toezending van het besluit tot toekenning. Het college kan besluiten tot verlenging van de geldigheidstermijn indien aannemelijk wordt gemaakt dat in de voorgaande periode geen woonruimten zijn aangeboden die redelijkerwijs als passend mochten worden aangemerkt of er andere bijzondere omstandigheden zich hebben voorgedaan waardoor een spoedige verhuizing redelijkerwijs niet kon plaatsvinden.

1. Het college kan nadere regels vaststellen met betrekking tot de toekenning van urgentieverklaringen.

Artikel 2.7.4 Wijziging, intrekking en verlenging

1. Het college trekt een urgentie verklaring in:

- a. indien niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van urgentie wordt voldaan;
- b. indien de mate van urgentie is toegekend op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. indien de urgent woningzoekende naar het oordeel van het college een aanbieding van passende woonruimte heeft geweigerd.
 2. Na het intrekken van een voorrangsverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

PARAGRAAF 2.8 MANDATERING

Artikel 2.8.1 Mandatering van bevoegdheden

Het college is bevoegd de uitoefening krachtens paragraaf 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 en 2.7 te mandateren aan eigenaren/verhuurders of groepen eigenaren van de woonruimte.

HOOFDSTUK 3 VERDERE BEPALINGEN

Artikel 3.1 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.

Artikel 3.2 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.
2. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 77 van de wet.

Artikel 3.3 Restbepaling

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

Artikel 3.4 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, of artikel 72, eerste lid, van de 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.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Overgangsbepaling

1. Aanvragen van huisvestingsvergunningen, urgentieverklaringen en verzoeken tot inschrijving als woningzoekende die zijn ingediend voor het in werking treden van de verordening en waarop ten tijde van het in werking treden van deze verordening nog niet is beslist worden behandeld op grond van de in deze verordening vervatte criteria, tenzij het voordien geldende recht voor de aanvrager gunstiger is.
2. Aanvragen van huisvestingsvergunningen als woningzoekende voor een standplaats die zijn ingediend voor het in werking treden van de verordening en waarop ten tijde van het in werking treden van deze verordening nog niet is beslist worden behandeld op grond van de Huisvestingsverordening 2007.
3. Bij de behandeling van bezwaar- en beroepschriften op grond van de Algemene wet bestuursrecht waarop ten tijde van het inwerkingtreden van deze verordening nog niet is beslist, gericht tegen enige beschikking die is genomen voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening vindt het bepaalde in lid 1 overeenkomstige toepassing

Artikel 4.2 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Eemnes 2014.

Artikel 4.3 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na die van de bekendmaking.
2. Op het tijdstip genoemd in lid 1 wordt de Huisvestingsverordening Eemnes 2007 ingetrokken.
3. De intrekking van de Huisvestingsverordening Eemnes 2007 heeft geen gevolgen voor de geldigheid van vergunningen –hoe dan ook genaamd- dan wel krachtens die verordening gestelde beleidsregels, voorschriften en beperkingen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 december 2013
de griffier, de voorzitter,