

Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal 2016

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 augustus 2016, nummer 2016.00065;

O verwegende dat

- er is sprake van schaarste van de goedkoopste woningvoorraad;
- dat de verordening voorziet in regionale eenvormige criteria van woningaanbiedingen;
- de verordening regelt de verdeling van woningbezit van toegelaten instellingen onder € 711;
- de verordening is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeenten Ede en Rhenen, corporaties en huurdersverenigingen;
- op basis van de gewijzigde Huisvestingswet 2014 moet de verordening worden aangepast;
- dat de verordening voorziet in urgentieregels waarbij de sociale urgentieregels worden aangevuld;
- de verordening regelt voorrang voor bepaalde woningen voor bepaalde groepen;
- dat er niet wordt gestuurd op inkomen;

Gelet op

de artikelen 4 (eerste lid, sub a en b), 5, 7, 9 tot en met 14, 17 en 20 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit

vast te stellen de **Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal 2016 (Huisvestingsverordening Veenendaal 2016)**.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In de verordening wordt verstaan onder:

- | | |
|--|--|
| a. Aanbodmodel: | woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van het advertentiemedium Huiswaarts.nu aan woningzoekenden. De toewijzing van woonruimte bij meerdere reacties vindt plaats op basis van inschrijftijd (uitzondering hierop zijn de herstructureringskandidaten, hierbij is de woonduur bepalend); |
| b. College: | het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal; |
| c. Bewoning: | met bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen (Wet BRP); |
| d. Directe bemiddeling: | mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van een woonruimteverdeelsysteem omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek woningzoekende; |
| e. Economische binding: | de binding van een woningzoekende aan de Regio FoodValley of de gemeente Veenendaal daarin gelegen dat die woningzoekende, met het oog op de voorziening in het bestaan, is aangewezen op het verrichten van arbeid binnen of vanuit deze gemeente of deze regio. Hier is sprake van als de betreffende woningzoekende: <ul style="list-style-type: none"> • een dienstverband heeft van minimaal 18 uur per week en dit kan aantonen met een werkgeversverklaring; • als zelfstandig ondernemer in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de gemeente Veenendaal of de Regio FoodValley is gevestigd; • een dagopleiding volgt aan een in de gemeente Veenendaal of de Regio FoodValley gevestigde onderwijsinstelling; |
| f. Gemeente Veenendaal: | het grondgebied van de gemeente Veenendaal; |
| g. Herstructurering kandidaten: | zittende huurders van een toegelaten instelling wiens woning wordt gesloopt of ingrijpend gerenoveerd. De betreffende toegelaten instelling besluit of iemand voor een herstructureringsindicatie in aanmerking komt. De betreffende toegelaten instelling draagt zorg voor registratie van de betreffende woningzoekende als herstructureringskandidaat; ; |
| h. Huishouden: | een alleenstaande persoon, ouder dan 18 jaar, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt; |
| i. Huisvestingsvergunning: | de vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Wet; |
| j. Huiswaarts.nu: | website waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberaliseringsgrens; |
| k. Huurprijs: | prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand; |
| l. Ingezetene: | degene die in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Veenendaal is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte; |
| m. Inkomen: | de gezamenlijke toetsingsinkomens, zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire; |

n. Inschrijftijd:	tijd tussen datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van toegelaten instellingen (huiswaarts.nu) in de regio en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woning;
o. Lotingmodel:	woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentiemedium. Toewijzing van woonruimte vindt plaats via een geautomatiseerde loting waarbij het inschrijfnnummer van de woningzoekende bij Huiswaarts.nu als lotnummer geldt;
p. Maatschappelijke binding:	de binding van een woningzoekende aan de gemeente Veenendaal of de Regio FoodValley daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van woningzoekenden die de afgelopen 6 jaar onafgebroken, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene zijn geweest van de gemeente Veenendaal of de Regio FoodValley;
q. Mantelzorg:	hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
r. MIVA-woning:	een Mindervalide-woning is een woning die: <ul style="list-style-type: none"> • is aangepast zodanig dat een persoon in een rolstoel er volledig zelfstandig kan wonen; • in overleg met gemeente en toegelaten instelling/eigenaar is bestempeld tot MIVA-woning en daartoe is opgenomen in bijlage 1;
s. MG-circulaire:	circulaire van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties waarin jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberaliseringsgrens worden verwoord;
t. Optiemodel:	woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden aan woningzoekenden die hebben aangegeven in aanmerking te willen komen voor woonruimte van een bepaalde groep woningen. De toewijzing van een woning vindt plaats aan de hand van de inschrijvingsduur bij Huiswaarts.nu voor de betreffende groep woningen;
u. Onzelfstandige woonruimte:	Kamerverhuur, een woonruimte, 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;
v. Regio FoodValley:	het grondgebied van de gemeenten: Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen;
w. Toegelaten instelling:	toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente Veenendaal;
x. Urgentieregio:	het grondgebied van de gemeenten Ede, Rhenen en Veenendaal;
y. Vergunninghouder:	vreemdelingen (statushouders en vluchtelingen) die in Nederland op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten, dan wel om klemmende in de persoon gelegen redenen, verband houdende met omstandigheden in hun land van herkomst, in het bezit zijn gesteld van een verblijfsvergunning;
z. Taakstelling:	taak die de gemeente Veenendaal moet waarmaken inzake aanbod van wooneenheden voor huisvesting van een jaarlijks vastgesteld aantal nieuwe statushouders;
aa. Verordening:	de Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal 2016;
bb. Wet:	de Huisvestingswet 2014;
cc. Woningzoekende:	perso(o)n(en) op zoek naar (andere) zelfstandige woonruimte en die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 5 van deze verordening;
dd. Woonruimteverdeelsysteem:	systematiek die bepaalt welke volgorde wordt gehanteerd voor woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor een aangeboden woonruimte en die voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen;
ee. Woonruimte:	het daaromtrent in artikel 1, lid 1i van de Wet bepaalde;
ff. Zelfstandige woonruimte:	dit is een woning met een eigen toegang. In de woning moeten in elk geval aanwezig zijn: een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel en een eigen toilet met waterspoeling.

HOOFDSTUK 2. De vergunningplichtige voorraad

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

De volgende categorie goedkope woonruimte mag enkel voor bewoning in gebruik worden gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:

a. woonruimten in eigendom van toegelaten instellingen met een huurprijs beneden de huurliberaliseringsgrens zoals verwoord in de MG-circulaire.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

a. woningzoekenden met een huishoudensinkomen zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire, zoals die jaarlijks door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt gepubliceerd, met de Wet op de huurtoeslag als juridische grondslag;

- b. huishoudens waarvan tenminste één persoon 18 jaar of ouder is.

Artikel 4. Verlening huisvestingsvergunning

1. Het college kan de vergunningverlening voor de vergunningplichtige huurvoorraad mandateren aan de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen.
2. Met de ondertekening van het huurcontract wordt automatisch voldaan aan de door de gemeente gestelde voorwaarden en wordt de huisvestingsvergunning geacht te zijn verleend.
3. Een besluit tot het niet aanbieden van een huurcontract impliceert een weigering van de huisvestingsvergunning en wordt - indien gewenst - schriftelijk gemotiveerd.

HOOFDSTUK 3. Woonruimteverdeling

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. De in Veenendaal werkzame toegelaten instellingen dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform (regionaal) inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van (betaling voor) inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving (Huiswaarts.nu).
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Paragraaf 3.1 Voorrang bij toewijzing van bepaalde woonruimte

Artikel 7. Woonruimte van een bepaalde prijs

De huurprijs is afhankelijk van het inkomen, zoals is bepaald in de huurinkomenstabel van de MG-circulaire.

Artikel 8. MIVA-woning

1. De toegelaten instelling meldt het vrijkomen van een MIVA-woning zodra de huuropzegging ontvangen is aan de gemeente (WMO-loket).
2. De toegelaten instelling houdt de MIVA-woningen buiten de reguliere woningtoewijzing gedurende een periode van maximaal zes maanden.
3. De toegelaten instelling verhuurt de MIVA-woningen ofwel aan een kandidaat die door de gemeente is voorgedragen ofwel aan een kandidaat waar de gemeente een verklaring van geen bezwaar voor heeft afgegeven.
4. Indien de woning niet binnen 6 maanden verhuurd kan worden aan personen, zoals genoemd in het derde lid, dan kan de toegelaten instelling de woning via de reguliere kanalen verhuren aan personen zonder beperkingen.

Artikel 9. Verhuisbeding MIVA-woning

1. Bij verhuur van MIVA-woningen wordt door de toegelaten instelling met de nieuwe bewoner(s) een verhuisverplichting afgesproken voor het geval zich omstandigheden voordoen waardoor de band tussen de persoon met beperkingen en de aangepaste woning wordt verbroken.
2. De toegelaten instelling beroept zich eerst op het in het eerste lid bedoelde beding indien een nieuwe bewoner met beperkingen voor de woning beschikbaar is en de zittende bewoner, zonder beperkingen, passende vervangende woning kan worden aangeboden.
3. De zittende bewoner kan een beroep doen op de urgentieregeling.
4. De gemeente verstrekt indien benodigd, de vertrekkende bewoner een maatwerkvoorziening ten behoeve van de verhuis- en herinrichtingskosten, zoals opgenomen in het Besluit Nadere Regels Maatschappelijke Ondersteuning.

Artikel 10. Woonruimte van een bepaalde omvang

Woningen met een gebruiksoppervlakte van 100 m² of meer kunnen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens van tenminste vijf personen.

Artikel 11. Herstructurering kandidaten

1. Herstructurering kandidaten uit Veenendaal krijgen voorrang binnen de gemeente Veenendaal.
2. De voorrangsverklaring is alleen van toepassing op de legale hoofdbewoner(s) van de woonruimte.
3. Indien nodig kan er directe bemiddeling plaatsvinden door de toegelaten instelling.

4. Indien in de periode van directe bemiddeling woningen onterecht zijn geweigerd dan wel de kandidaat geen medewerking verleent aan het tijdig verhuizen is de toegelaten instelling gerechtigd een ontruimingsprocedure op te starten.

Artikel 6. Aanbod van huurwoningen

Woonruimten die voor verhuur beschikbaar komen, worden door de toegelaten instelling aan woningzoekenden aangeboden door middel van een aanbodmodel, een lotingmodel, een optiemodel of directe bemiddeling.

Paragraaf 3.2 Toewijzing huurwoningen

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden

1. Voor het toewijzen van huurwoningen komen achtereenvolgens, in rangorde van toewijzen, de onderstaande categorieën woningzoekenden in aanmerking:
 - a. Wettelijke urgenties, zoals genoemd in artikel 16;
 - b. Lokale urgenties, zoals genoemd in artikel 22;
 - c. Voorrang op basis van herstructurering;
 - d. Voorrang bij woonruimte van bepaalde aard (mits aangegeven op huiswaarts.nu);
 - e. Voorrang bij woonruimte van bepaalde omvang (mits aangegeven op huiswaarts.nu);
 - f. Overig.
2. Indien er meerdere woningzoekenden uit dezelfde categorie op een woning reageren dan heeft de persoon met de langste inschrijftijd of een eerder afgegeven urgentie het eerste recht.
3. Uitzonderingen op lid 3 zijn de herstructurering kandidaten. Bij deze kandidaten is de woonduur leidend.

Artikel 13 Vruchteloze aanbidding

In overeenstemming met artikel 17 van de Wet wordt in afwijking van het in artikel 12 bepaalde, de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de toegelaten instellingen overeenkomstig de in het tweede en derde lid van artikel 12 weergegeven procedure gedurende 1 week vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 3 voor die woonruimte in aanmerking komen.

Artikel 14 Experimentbepaling

1. Het college kan, indien de toegelaten instelling daarom verzoekt, tijdelijk ontheffing verlenen van de toewijzingscriteria in deze verordening voor een beperkt deel van de woningvoorraad.
2. De in het vorige lid genoemde afwijkmogelijkheid kan worden toegepast voor het uitvoeren van experimenten of het passend huisvesten (bemiddelen) van bijzondere doelgroepen.
3. In de tijdelijke ontheffing, zoals genoemd in lid 1, worden heldere voorwaarden en kaders gesteld aan het experiment met betrekking tot de aard, inhoud, toepassingsgebied, looptijd, rapportage en evaluatie.

Artikel 15. Woonzorginstellingen – beschermd wonen – woongroepen

1. De in bijlage 2 van deze verordening gevoegde lijst van instellingen en woongroepen zijn niet verplicht vrijgekomen woonruimte aan te bieden via Huiswaarts.nu.
2. Uitbreiding van de in bijlage 2 opgenomen lijst valt tijdelijk onder artikel 15 'Experimentbepaling'.
3. Voor (toekomstige) huurders gelden de bepalingen zoals die zijn verwoord in artikel 3 van deze verordening.
4. Over toevoeging van nieuwe initiatieven neemt het college een besluit op voordracht van de toegelaten instelling.

HOOFDSTUK 4. Wettelijke urgentie

Artikel 16. Urgentiecategorieën

In aansluiting op het bepaalde in de Wet zijn er drie verplichte urgentiecategorieën die een aanvraag kunnen indienen bij het college met het verzoek een urgentie te verstrekken, namelijk de volgende categorieën:

- a. de vergunninghouders, als bedoeld in artikel 1, lid 1 sub g van de Wet;
- b. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
- c. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Artikel 17. Aanvullende bepalingen met betrekking tot urgentie op basis van een verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening

1. Woningzoekenden die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening, omdat zij vanwege geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten, kunnen in aanmerking komen voor urgentie.
2. De aanvraag voor een urgentie wordt ingediend bij het college en gaat in ieder geval vergezeld van een advies van de regionale aanbieder van dergelijke opvang waarom huisvesting in Veenendaal noodzakelijk is.

Artikel 18. Aanvullende bepalingen met betrekking tot het ontvangen/verlenen van mantelzorg

1. Woningzoekenden die als (ontvanger van) mantelzorg(er), ook als deze niet aan economische en maatschappelijk binding voldoen, in verband met mantelzorg als bedoeld in art. 1, sub r, dringend woonruimte nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie, indien een WMO-advies van het college daartoe aanleiding geeft.
2. De vervangende huisvesting moet een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakverlichting van de mantelzorg(er).
3. De aanvraag voor urgentie voor de (ontvanger van) mantelzorg(er) wordt ingediend bij het college.

Artikel 19. Directe bemiddeling

Woonruimte voor de urgentie categorieën als bedoeld in artikel 16 wordt direct bemiddeld.

HOOFDSTUK 5. Lokale urgentie

Paragraaf 5.1 Algemene bepalingen urgentie

Artikel 20. Aanvraag

Degene die dringend behoefte heeft aan (andere) woonruimte, verder te noemen aanvrager, kan het college verzoeken hem een urgentie te verstrekken.

Artikel 21. Urgentiecategorieën

Naast de drie wettelijk verplichte urgentiecategorieën, zoals omschreven in hoofdstuk 4, kent de gemeente Veenendaal de volgende lokale urgentiecategorieën:

- a. Sociale urgentie;
- b. Financiële urgentie;
- c. Medische urgentie;
- d. Echtscheiding/verbreken samenwoning.

Artikel 22. Afbakening

Om voor lokale urgentie in aanmerking te komen, moet de aanvrager in ieder geval aan de volgende criteria voldoen:

- a. de aanvrager is voorafgaand aan de aanvraag tenminste één jaar aaneengesloten ingezetene geweest in één van de gemeenten uit de Urgentieregio;
- b. de aanvrager heeft de Nederlandse nationaliteit of beschikt over een geldige verblijfstitel;
- c. de aanvrager beschikt over legale zelfstandige woonruimte binnen de Urgentieregio.

Artikel 23. Bewijsstukken

1. De aanvraag voor een urgentie wordt ingediend bij het college en gaat in ieder geval vergezeld van de volgende bewijsstukken met betrekking tot:
 - a. het aantal woningen waar via Huiswaarts.nu op is gereageerd;
 - b. overige inspanningen om zelf in woonruimte te voorzien;
 - c. het belastbare jaarinkomen en een overzicht van het vermogen in het jaar voorafgaand aan de aanvraag;
 - d. huurovereenkomst of koopovereenkomst.
2. Bij echtscheiding, verbreking samenwoning of geregistreerd partnerschap worden bewijsstukken overlegd met betrekking tot:
 - a. relevante stukken over de echt- en boedelscheiding, alimentatie en gezag over kinderen;
 - b. bewijs waaruit blijkt dat de aanvrager geen aanspraak kan maken op de voorheen gezamenlijk bewoonde woning.

Artikel 24. Vaststellen urgentie

Bij de behandeling van de aanvraag wordt tenminste het volgende vastgesteld:

- a. de aanvrager bevindt zich in een acute woonnoodsituatie waarin het noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen;
- b. deze acute woonnoodsituatie:
 - heeft aantoonbare gevolgen voor het functioneren van de aanvrager en de toewijzing van een (andere) woning in de Urgentieregio levert een substantiële bijdrage aan de oplossing van het probleem;
 - is niet door de aanvrager op eigen kracht of binnen zes maanden op te lossen;
 - is ontstaan binnen de Urgentieregio en buiten de schuld van de aanvrager.
- c. de aanvrager kan aantonen dat een maximale eigen inspanning is geleverd om zelf een passende woning te vinden.

Artikel 25. Behandeling aanvraag urgentie

1. Het college beslist op de in artikelen 16 en 20 bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en de daarbij over te leggen bescheiden en brengen de beslissing ter kennis van de aanvrager.
2. Het college kan de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Paragraaf 5.2 Aanvullende bepalingen urgentie

Artikel 26. Sociale urgentie

Er is sprake van een sociale urgentie in het geval een woningzoekende aantoonbaar:

- a. ten gevolge van ernstige psychische of sociale problematiek ernstige hinder of schade, belemmering of verslechtering ondervindt in de huidige woonsituatie;
- b. dringend woonruimte nodig heeft vanwege uitstroom uit een van gemeentewege erkend opvangtehuis of hulp- en dienstverleningsinstelling in de Urgentieregio. Voor deze urgentiecategorie geldt dat:
 - in afwijking van het bepaalde in artikel 22 onder a, de woningzoekende tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling, blijkens de inschrijving in de BRP, woonachtig was in de Urgentieregio;
 - in afwijking van het bepaalde in artikel 24 onder c een woningzoekende niet over legale zelfstandige woonruimte beschikt binnen de Urgentieregio;
 - het bepaalde in artikel 30, lid 2 onder a, d, g en q niet van toepassing is.

Artikel 27. Financiële urgentie

Er is sprake van een financiële urgentie in het geval een woningzoekende aantoonbaar:

- a. buiten de eigen schuld door acute en onvoorziene omstandigheden te maken heeft met een grote inkomensachteruitgang waardoor de huidige zelfstandige woonruimte niet langer betaalbaar is;
- b. de zorg heeft voor één of meer kinderen jonger dan 21 jaar.

Artikel 28. Medische urgentie

1. Er is sprake van een medische urgentie in geval van ernstige onhoudbare fysieke-, psychiatrische of psychische problematiek en:

- a. de vastgestelde problematiek heeft een duidelijke relatie met de woonsituatie in de huidige woning;
 - b. de vastgestelde problematiek heeft een chronisch karakter;
 - c. er is sprake van ernstige hinder, schade, belemmering of verslechtering in combinatie met de huidige zelfstandige woonsituatie;
 - d. de aanvrager is aantoonbaar onder behandeling van een specialist, niet zijnde een huisarts.
2. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuisindicatie is toegekend dan kan deze gelden als medische urgentie wanneer ook aan de urgentiecriteria zoals genoemd in het eerste lid onder sub a, b en c is voldaan.

Artikel 29. Urgentie ten gevolge van echtscheiding/samenwoning

1. Er wordt bij echtscheiding, verbreking samenwoning of verbreking geregistreerd partnerschap alleen een urgentie verleend indien:
 - a. er sprake is van aantoonbare zorg voor één of meer kinderen jonger dan 21 jaar, geregistreerd in BRP op het adres van de aanvrager;
 - b. de aanvraag binnen twee maanden na de gerechtelijke uitspraak of het verbreken van de samenleving wordt ingediend;

- c. het huwelijk / de samenleving tenminste één jaar heeft bestaan, aan te tonen in de BRP;
- d. de aanvrager niet vrijwillig de woning heeft verlaten;
- e. de aanvrager geen aanspraak kan maken op de woning waaruit men vertrekt.

2. Slechts één van de scheidende partijen kan in aanmerking komen voor urgentie.

Paragraaf 5.3 Verlening urgentie

Artikel 30. Weigeringsgronden urgentie

1. Een urgentie kan worden geweigerd indien op basis van leeftijd, gezinssituatie of woonsituatie te voorzien was dat een nieuwe woning noodzakelijk zou worden en er geen sprake is van een onverwacht optredende noodsituatie.
2. Daarnaast kan de urgentie ook worden geweigerd wanneer de huisvestingsproblematiek primair veroorzaakt wordt door:
 - a. dreigende dakloosheid door eigen toedoen / woningontuiming;
 - b. terugkeer naar gemeente of familie na echtscheiding elders;
 - c. terugkeer of komst naar de gemeente op medische gronden, tenzij alleen een woning in de gemeente Veenendaal als enige oplossing overblijft. De noodzaak moet worden aangetoond door de aanvrager;
 - d. inwoning/kamerbewoning;
 - e. zwangerschap/gezinsuitbreiding;
 - f. burenruzie/hinder/overlast;
 - g. huurschuld of schadevordering woningstichting;
 - h. gezins- of familieproblematiek;
 - i. gezinshereniging;
 - j. maatschappelijke binding;
 - k. remigratie;
 - l. onregelmatige werktijden / reisafstand werk / economische binding;
 - m. vrijwillige verlaten van een woning;
 - n. lange wachttijd reguliere toewijzing n.a.v. reacties via Huiswaarts.nu;
 - o. tijdelijk huurcontract;
 - p. terugkeer van detentie;
 - q. illegale bewoning, bijvoorbeeld op een recreatiepark.
3. In afwijking van het bovenstaande kan het college een urgentie verlenen indien een combinatie van factoren zoals genoemd in het tweede lid zich voordoet en de gevolgen van de woonsituatie dermate ernstig zijn dat voortzetten niet van de aanvrager gevergd kan worden.

Artikel 31. Inkomen en vermogen

Er geldt geen inkomens- en vermogensgrens bij de verlening van een urgentie, maar bij de toewijzing van woningen door de toegelaten instellingen is deze op grond van artikel 7 wel van toepassing.

Artikel 32. Procedure toewijzing woningen

1. Bij de verlening van een urgentie stelt het college, rekening houdend met de urgentieredenen, een 'zoekprofiel woonruimte' vast. Deze zoekprofiel woonruimte is de minimaal passende woning met de kortste wachttijden rekening houdend met de inkomensgrens passend toewijzen.
2. Bij de vaststelling van een medische urgentie komt tevens duidelijk naar voren aan welke eisen de toe te wijzen woning in verband met de medische urgentie moet voldoen.
3. Indien binnen 6 maanden geen woning is toegewezen die aan het zoekprofiel woonruimte of aan de medische eisen voldoet of wanneer na 3 maanden al voorzienbaar is dat dit niet zal lukken, vindt overleg plaats tussen de toegelaten instelling, de aanvrager en het college om te komen tot een voorlopige oplossing dan wel dat gekozen wordt voor verlenging van de urgentie.
4. Woonruimte voor de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 28 wordt direct bemiddeld.

Artikel 33. Intrekken of vervallen van urgentie

1. In de volgende gevallen wordt de urgentie ingetrokken:
 - a. de urgentie is gebaseerd op onjuiste of onvolledige gegevens waarvan de aanvrager redelijkerwijs op de hoogte kon zijn;
 - b. de omstandigheden, na verlening van de urgentie doch vóór het woningaanbod, zijn dermate gewijzigd dat er geen urgentie verleend was indien deze omstandigheden hadden plaatsgevonden voor verlening van urgentie.
2. In de volgende gevallen kan de urgentie komen te vervallen:
 - c. een passend woningaanbod wordt geweigerd, waartoe gerekend wordt dat het woningaanbod afwijkend is van de woonwens;

- d. na acceptatie van een aangeboden woning.

HOOFDSTUK 6 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad: Splitsing in appartementsrechten

Artikel 34. Werkingsgebied

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle huurwoningen met een huurprijs beneden de huurliberaliseringsgrens zoals verwoord in de MG-circulaire.

Artikel 35. Vergunningvereiste

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

Artikel 36. Splitsingsvergunning

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij het college en gaat vergezeld van in ieder geval de volgende stukken:
 - a. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;
 - b. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd makelaar. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw.
2. indien het college dat nodig acht, kan overlegging van andere stukken verzocht worden.
3. De splitsingsvergunning bevat in elk geval de volgende informatie:
 - c. de mededeling dat binnen één jaar van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - d. het gebouw waarop de splitsing betrekking heeft.

Artikel 37. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
- b. het onder a. genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
- c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 38. Aanhouding van de splitsingsaanvraag

1. Het college kan de beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning aanhouden, indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of een herziening daarvan;
 - b. dat besluit is genomen voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend;
 - c. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.
2. De aanhouding als bedoeld in het vorige lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening is vervallen.
3. Het college kan de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen de daarvoor redelijke termijn de gebreken als bedoeld in artikel 44, lid 3 met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
4. Indien het college de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhoudt, vermeldt hij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn hij dit redelijk acht. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

HOOFDSTUK 7 Overige bepalingen

Artikel 39. 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.

HOOFDSTUK 8 Slotbepalingen

Artikel 40. Intrekking verordening

De Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal 2015, vastgesteld op 26 juni 2015, wordt ingetrokken.

Artikel 41. Overgangsrecht

Besluiten, genomen krachtens de Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal 2015, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.

Artikel 42. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 16 oktober 2016.

Artikel 43. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Huisvestingsverordening Veenendaal 2016.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 september 2016,

mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
griffier

de heer mr. A.W. Kolff
voorzitter

bijlage 1 Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal 2016

Adres	aantal (slaap) ka- mers	wijk	buurt	type woning
Patrimonium Woonservice				
Eenvoudlaan 44b	4	Centrum	Vijgendam e.o.	benedenwoning
Castor 36	5	Noord Oost	Dragonder Zuid	eengezinswoning
Castor 46	6	Noord Oost	Dragonder Zuid	eengezinswoning
Gilbert van Schoonbekestraat 7	4	Noord Oost	Dragonder Zuid	appartement middelhoogbouw
Huzarenpad 19	5	Noord Oost	Dragonder Oost	maisonette
Jagerspad 2	5	Noord Oost	Dragonder Oost	benedenwoning
Klemstraat 16	5	Noord Oost	Dragonder Oost	eengezinswoning
Mauritsstraat 7	5	Noord West	t Hoorntje	appartement middelhoogbouw
Mauritsstraat 9	3	Noord West	t Hoorntje	appartement middelhoogbouw
Mauritsstraat 35	3	Noord West	t Hoorntje	appartement middelhoogbouw
Mauritsstraat 37	5	Noord West	t Hoorntje	appartement middelhoogbouw
Trommelaar 9	3	Noord West	Molenbrug	appartement middelhoogbouw
Trommelaar 23	5	Noord West	Molenbrug	appartement middelhoogbouw
Trommelaar 40	5	Noord West	Molenbrug	appartement middelhoogbouw
Trommelaar 54	3	Noord West	Molenbrug	appartement middelhoogbouw
Vendelse weg 1	2	Noord West	t Hoorntje	eengezinswoning
Zwijgerstraat Willem de 2	2	Noord West	t Hoorntje	eengezinswoning
Boldermanhof 13	5	Oost	Veenendaal-Oost	benedenwoning
Manhof 10	4	Oost	Veenendaal-Oost	benedenwoning
Beurtschip 24	5	West	Schepenbuurt	eengezinswoning
Beurtschip 54	4	West	Schepenbuurt	eengezinswoning
Beurtschip 56	4	West	Schepenbuurt	eengezinswoning
Dichterslaan 175	5	West	Dichtersbuurt	appartement middelhoogbouw
Dichterslaan 177	5	West	Dichtersbuurt	appartement middelhoogbouw
Driemaster 31	4	West	Schepenbuurt	eengezinswoning
Driemaster 33	6	West	Schepenbuurt	eengezinswoning
Driemaster 55	4	West	Schepenbuurt	eengezinswoning
Driemaster 59	3	West	Schepenbuurt	benedenwoning
Huneschans 1	5	West	De Schans e.o.	benedenwoning
Huneschans 15	5	West	De Schans e.o.	benedenwoning
Maerlantstraat van 2	3	West	Dichtersbuurt	benedenwoning
Marsmanlaan 1	5	West	Dichtersbuurt	appartement middelhoogbouw
Marsmanlaan 3	5	West	Dichtersbuurt	appartement middelhoogbouw
Nijhoflaan 86	5	West	Dichtersbuurt	benedenwoning
Nijhoflaan 98	5	West	Dichtersbuurt	benedenwoning
Turfschip 30	4	West	Schepenbuurt	eengezinswoning
Turfschip 32	5	West	Schepenbuurt	eengezinswoning
Azalea 42	5	Zuid Oost	Boslaan e.o.	benedenwoning
Jac P. Thijsselaan 1	3	Zuid Oost	Petenbos Oost	appartement middelhoogbouw
Jasmijn 2	3	Zuid Oost	Boslaan e.o.	benedenwoning
Linneauslaan 5	4	Zuid Oost	Petenbos Oost	appartement middelhoogbouw
Margriet van Arkellaan 12	5	Zuid Oost	Petenbos	eengezinswoning
Margriet van Arkellaan 19	5	Zuid Oost	Petenbos	eengezinswoning
Mina Krusemansingel 20	4	Zuid Oost	Petenbos	benedenwoning
Mina Krusemansingel 84	4	Zuid Oost	Petenbos	benedenwoning
Robijnenbosweg 109	5	Zuid Oost	Petenbos	eengezinswoning
Robijnenbosweg 99	5	Zuid Oost	Petenbos	eengezinswoning
Zuivelstraat 23	4	Zuid Oost	Het Ambacht	eengezinswoning
Steenlaan Jan 12	3	Zuid West	t Franse Gat	benedenwoning
Pampagras 3	1	Centrum		seniorenwoning BG
? Duivenwal 165	1	Centrum		seniorenwoning BG
Veenendaalse woningstichting				
Langelaar 55	3	West	Pioniersbuurt	53K2b
Langelaar 57	3	West	Pioniersbuurt	53K2b
Vollewens 6	3	West	Pioniersbuurt	53K2b
Vollewens 8	3	West	Pioniersbuurt	53K2b

Schaffelaar 14	3	West	Pioniersbuurt	53K2b
Schaffelaar 23	3	West	Pioniersbuurt	53K2b
Homoet 2	3	West	Pioniersbuurt	53K2b
Homoet 4	3	West	Pioniersbuurt	53K2b
Sprenkelaar 1	5	West	Pioniersbuurt	53K3b
Sprenkelaar 55	5	West	Pioniersbuurt	53K3b
Veldmuislaan 2	2	Zuidoost	Petenbos	120A1
Veldmuislaan 28	2	Zuidoost	Petenbos	120A1
Veldmuislaan 54	2	Zuidoost	Petenbos	120A1
Veldmuislaan 80	2	Zuidoost	Petenbos	120A1
Wezellaan 3	2	Zuidoost	Petenbos	120A1
Wezellaan 29	2	Zuidoost	Petenbos	120A1

Bijlage 2 Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal 2016

Naam	Adres	Zorgorganisatie	Wijk	Buurt	Doelgroep	Corpo
D'n Aok	De Palmen Grift 145	InteraktContour	ZUIDOOST		NAH	Patr
	De Palmen Grift 653-655	Charim	ZUIDOOST		dementerende ouderen	Patr
	De Grote Pekken (9 won)	Kwintes	ZUIDOOST		GGZ/autisme	Patr
De Wending	David Tenierslaan 6A	Philadelphia	ZUIDWEST		LVG	Patr
	David Tenierslaan 4	Kwintes	ZUIDWEST		GGZ	Patr
	Munnikenschans 48	Het Jagershuis/ouderinitiatief	WEST		LVG	Patr
	Nachtzwaluw 4-24	Philadelphia	WEST		LVG	Patr
Onze Nieuweweg	De Omloop 8, 2-20	Philadelphia	NOORDWEST		LVG	Patr
	Nieuweweg 59-71B	Humanitas DMH	NOORDWEST		LVG	Patr
	De Koekoek	Nieuweweg 30	QuaRijn	NOORDWEST	dementerende ouderen	Patr
At Home	Trommelaar 152	At Home	NOORDOOST		autisme	Patr
Molenpark	Korte Molenstraat 9 A	Reinaerde	NOORDOOST		LVG	Patr
	Jagerspad 20	Siloah/ouderinitiatief	NOORDOOST		LVG	Patr
De Ster	Huzarenpad 1	Philadelphia/ouderinitiatief	NOORDOOST		LVG	Patr
ADL	Erasmusstraat 3 t/m 15	InteraktContour e.a.	NOORDOOST		NAH/LG	Patr
	Ghandistraat 93 t/m 127	InteraktContour	NOORDOOST		NAH/LG	Patr
Woongroep Ariane	Ghandistraat 1 t/m 71	Kwintes	NOORDOOST		GGZ	Patr
	Ghandistraat 131 t/m 159	s Heerenloo	NOORDOOST		LVG	Patr
	St. Het ThuisHuis	Ghandistraat 73 t/m 91	s Heerenloo/ouderinitiatief	NOORDOOST	LVG	Patr
St. Steven	Ghandistraat 129-129 A	Reinaerde	NOORDOOST		LVG	Patr
	Van Ravenswaaij 56-52/Van Kootenerf 42-50	Kwintes/ouderinitiatief	OOST		autisme	Patr
St. EF 5	Vrijheem 4-14/Methorstheem 3-15	Agathos/ouderinitiatief	OOST		autisme	Patr
Zevensprong	Kaardenbol 2-4	Philadelphia/ouderinitiatief	ZUIDOOST		LVG	Patr
	Heermoes 40-44	Philadelphia	ZUIDOOST		LVG	Patr
Woongroepen	Adres		Wijk			Corpo
Woonwagenkamp Sterrenschans 1-15	Sterrenschans 1-15					Patr
Woonwagenkamp Gortepad/Boutenspad	Gortepad 1 t/m 8 (e en o) en Boutenspad 1 t/m 6 (e en o) en 8					Patr
Woonwagenkamp Aalbes 1 t/m 10	Aalbes 1-10					Patr
Woongroep Sans Soucis	Vrijheem 20-36 en Methorstheem 17-33	Bewonersvereniging				Patr
Vigo flat	Atalantapark 89-143	Bewonersvereniging				Patr
Zorgwoningen Pampagras	Pampagras 112a t/m 115h	Charim				Patr