

Huisvestingsverordening 2017-2021

De raad van de gemeente Binnenmaas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van de Gemeente Binnenmaas;

gelet op de relevante bepalingen van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

de Huisvestingsverordening 2017-2021 vast te stellen, als volgt:

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Huishouden:
Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- b. Huishoudinkomen:
De gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor belanghebbende telkens wordt gelezen aanvrager;
- c. Huisvestingsvergunning:
De vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
- d. Huurprijs:
De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- e. Mantelzorg:
hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- f. Reactie op woningaanbod:
Een tijdig ingezonden reactie op het woningaanbod van de woningcorporatie, die voldoet aan de criteria die de woningcorporatie daarvoor heeft gesteld.
- g. Vergunninghouder:
Een vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d van de vreemdelingenwet 2000.
- h. Wet:
De Huisvestingswet 2014.
- i. Woningaanbod:
Het aanbod van woningen dat de woningcorporatie periodiek via een digitaal platform publiceert.
- j. Woningcorporatie:
Een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente.
- k. Woningmarktregio:
Door de minister vastgesteld kernwerkgebied voor woningcorporaties. De gemeenten in de Hoeksche Waard maken deel uit van de Woningmarktregio Drechtsteden-Hoeksche Waard-Goeree-Overflakkee en deze regio vormt het kernwerkgebied voor woningcorporatie HW Wonen.
- l. Woningzoekende:
Een huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven.
- m. Woonruimte:
Een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunning plichtige woonruimte

1. Woonruimten die gelegen zijn in de Hoeksche Waard en eigendom zijn van een woningcorporatie of particuliere verhuurder met een huurprijs beneden de Sociale huurprijsgrens als bedoeld in

- artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. De in lid 1. geformuleerde vergunningplicht geldt niet in gevallen waarin geen urgent woningzoekende, als bedoeld in artikel 7, lid 2., in aanmerking komt voor de woonruimten als bedoeld in lid 1.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10 van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. meerderjarige woningzoekenden;
- b. minderjarige woningzoekenden aan wie handlichting is verleend;
- c. woningzoekenden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan het van rijkswege jaarlijks vast te stellen bedrag voor een sociale huurwoning, onverminderd het bepaalde in artikel 16 van het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
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.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. het huishoudinkomen;
 - c. naam en adres van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - d. de beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - e. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
 - f. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door plaatsing op een kosteloos toegankelijk gemeenschappelijk digitaal platform.
2. Wanneer nieuwe woonruimte aan het digitale platform wordt toegevoegd, wordt dit bekendgemaakt in een huis aan huis verschijnend blad. Indien de toevoeging van nieuw woningaanbod op het digitale platform wekelijks plaatsvindt, is bekendmaking in een huis aan huis verschijnend blad niet verplicht.
3. Het digitale platform geeft in ieder geval informatie over:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de regel dat, indien het woonruimte betreft waarop deze verordening van toepassing is, de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend;
 - c. voor zover van toepassing, de criteria en voorrangregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning;
 - d. of de woning is aangemerkt als woonruimte met specifieke voorzieningen.

4. Telkens als nieuw woningaanbod wordt bekendgemaakt, kunnen gegadigden reacties op het woningaanbod indienen bij de woningcorporatie, conform door de woningcorporatie gestelde regels.

Artikel 7. Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 aangewezen woonruimtecategorie wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is, waarbij als het gaat om een woning met specifieke voorzieningen voorrang wordt gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie.
2. Onverminderd artikel 12, derde lid, van de wet behoren tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid:
 - a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
 - b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
 - c. vergunninghouders;
 - d. woningzoekenden die hun woonruimte hebben of moeten verlaten in verband met een medische en/of sociale indicatie.
3. Ter uitwerking van het bepaalde in lid 1 en 2, stellen burgemeester en wethouders richtlijnen vast (Urgentiedraaiboek Hoeksche Waard) waarin de genoemde urgentiecategorieën en de voorwaarden om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen nader zijn uitgewerkt.
4. Om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen, moet de woningzoekende aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - a. De woningzoekende is op het moment van indienen van een verzoek om een urgentieverklaring ingezetene van de Hoeksche Waard en staat ingeschreven bij een van de vijf gemeenten in de Hoeksche Waard. Deze voorwaarde is niet van toepassing indien het gaat om vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet en personen uit een 24-uursinstelling;
 - b. De noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet voorzien, nog te voorkomen;
 - c. Met uitzondering van de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Wet staat de aanvrager aantoonbaar geregistreerd als woningzoekende in de Hoeksche Waard en kan gezien zijn of haar inschrijfduur binnen 12 weken geen passende woning krijgen en heeft gedurende 12 weken actief op het passende aanbod gereageerd;
 - d. De woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht en de noodsituatie vraagt binnen drie maanden om een oplossing waarvoor andere woonruimte de enige noodzakelijke oplossing is;
 - e. De woningzoekende heeft het afgelopen jaar geen sociale huurwoning geweigerd;
 - f. De woningzoekende heeft de afgelopen twee jaar niet voor een zelfde soort problematiek een urgentieverklaring ontvangen of op het moment van het betrekken van de huidige woning was reeds sprake van een zelfde soort problematiek;
 - g. De woningzoekende is in staat een zelfstandig huishouden te voeren. Voor de eventueel aanwezige schulden heeft de woningzoekende de afbetaling voldoende geregeld;
 - h. De woningzoekende behoort op grond van de normen als geformuleerd in de Wet op de huurtoeslag wat betreft het inkomen én het vermogen tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid.

Artikel 8. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

1. Het verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. aanduiding en motivering urgentiecategorie;
 - c. overige gegevens en documenten die nodig zijn om het verzoek te kunnen toetsen of aan de vereisten van artikel 7 wordt voldaan.
2. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid;
 - c. de urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld;
 - d. de eventuele indicatie dat woningzoekende woonruimte met specifieke voorzieningen zoekt.

4. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunninghouder, die door de regievoerder van het COA aan de gemeente is gekoppeld, automatisch een beschikking tot indeling in een urgentiecatgorie.

Artikel 9. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecatgorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecatgorie intrekken, als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 7, eerste lid, is aan te merken;
 - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren.
 - c. eenmaal een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.
2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecatgorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecatgorie vervalt als de indeling in een urgentiecatgorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentiecatgorie wordt ingedeeld.
4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecatgorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

Artikel 10. Rangorde woningzoekenden

1. In het geval op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecatgorieën als bedoeld in artikel 7, lid 2, sub a. t/m c. in de navolgende rangorde:
 - 1°. de vergunninghouders;
 - 2°. de woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang;
 - 3°. de woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen;
 - b. als op grond van onderdeel a. meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentiecatgorie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking, tenzij sprake is van een dringende reden om hiervan af te wijken;
 - c. daarna komen de woningzoekenden als bedoeld in artikel 7, lid 2, sub d. in aanmerking, in volgorde van de datum van afgifte van de beschikking tot indeling in een urgentiecatgorie.
2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, neemt de verhuurder het initiatief om tot een rechtvaardige verdeling van de woonruimte te komen.

HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen

Artikel 11. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van de artikelen 3, 7, en 8 van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid of onbillijkheid leidt, af te wijken van deze verordening ten gunste van de aanvrager.

Artikel 12. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete van € 335,00.
2. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, tweede lid van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete van € 16.750,00.

Artikel 13. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening gemeente Binnenmaas 2015-2019 wordt ingetrokken op de dag van inwerkingtreding van deze verordening, tenzij deze al is vervallen op grond van artikel 51, lid 2 van de wet.
2. Aanvragen die zijn binnengekomen onder de werking van oude - in lid 1 bedoelde verordening worden afgehandeld volgens de oude verordening, tenzij volgens de onderhavige verordening geen vergunningplicht meer bestaat.

Artikel 14. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 mei 2017 en vervalt op 1 juli 2021.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Binnenmaas 2017-2021

Vastgesteld door de raad van de gemeente Binnenmaas in zijn openbare vergadering gehouden op 30 maart 2017,

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting

Algemeen

Aanleiding

In 2015 is de Huisvestingsverordening 2015-2019 opgesteld. De nieuwe Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) maakte aanpassing van de daarvoor geldende huisvestingsverordening noodzakelijk. In 2016 is een aanpassing van de Huisvestingsverordening 2015-2019 nodig vanwege wijzigingen in de Huisvestingswet 2014 (te weten, de Wet doorstroming huurmarkt 2015). Daarnaast is oude urgentieregeling geactualiseerd en om deze op de juiste wijze aan te laten sluiten op de Huisvestingsverordening, zijn enkele aanpassingen in laatstgenoemde noodzakelijk. Gezien de aard van de wijzigingen is er voor gekozen om de bestaande Huisvestingsverordening in te trekken en de aangepaste verordening als nieuwe vastgestelde Huisvestingsverordening 2016-2020 in te laten gaan.

Wettelijke uitgangspunten

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten het instrumentarium om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die o.a. regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

De nieuwe Huisvestingswet 2014 spreekt niet alleen van schaarste, maar van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar deze effecten van schaarste zich voordoen. Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Dit is volgens HW Wonen niet het geval. Uit de cijfers van HW Wonen is gebleken dat het aantal reacties op woningen met een eerdergenoemde huur beneden de aftoppingsgrens van € 586,68 (prijspeil 2016) gemiddeld drie maal het aantal reacties is dat zij op duurdere huurwoning ontvangen. Op basis hiervan is de conclusie gewettigd dat er in algemene zin schaarste is aan huurwoningen tot de genoemde grens van € 586,68. Van verdringing van kwetsbare groepen is echter geen sprake volgens HW Wonen en nu dat het geval is, staat het in het leven roepen van een vergunningsstelsel op gespannen voet met de Huisvestingswet. Daarom is er van afgezien om een vergunningplicht te laten gelden voor woningzoekenden die niet vallen in een urgentiecategorie.

Voorrangsregels

Het stellen van voorrangsregels voor mensen met binding boven mensen zonder binding met de Hoeksche Waard is in algemene zin niet toegestaan; in specifieke gevallen kan het bovendien slechts bij de helft van de woningen. Het is dus verplicht om specifieke (kwetsbare) groepen te benoemen. Zoals aangegeven vindt verdringing van deze groepen volgens HW Wonen niet plaats en is dat dus ook niet aan te tonen, terwijl dat wel verplicht is wanneer voorrangsregels worden opgesteld.

Er wordt verder geen grote toestroom verwacht van mensen zonder binding, zodat de mogelijke verdringing die deze groep in de toekomst veroorzaakt minimaal zal zijn. Gelet daarop is geen voorrangsregel in de verordening opgenomen.

Urgentie en bindingseisen

Door middel van een urgentieregeling kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. Omdat er zoals bovengenoemd in de Hoeksche Waard geen sprake is van schaarste heeft de Huisvestingsverordening alleen betrekking op de urgentieregeling. Er hoeft geen sprake te zijn van schaarste om deze groep met voorrang te huisvesten door middel van een urgentieregeling. Geen schaarste betekent immers niet per se dat er woningen leeg staan om urgent woningzoekenden direct te kunnen huisvesten.

Drie urgentiecategorieën zijn verplicht wanneer gemeenten besluiten een urgentieregeling in de huisvestingsverordening op te nemen. Dit zijn:

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;

2. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen; en
3. de vergunninghouders.

Gemeenten kunnen ervoor kiezen hier categorieën aan toe te voegen. Er is voor gekozen om als aanvullende categorie alleen woningzoekenden die hun woonruimte hebben of moeten verlaten in verband met een medische en/of sociale indicatie op te nemen. Andere categorieën, zoals (tijdelijke) dakloosheid buiten schuld of bij echtscheiding kunnen een sociale indicatie opleveren, maar dat hoeft niet altijd. Om daarin een afweging te kunnen maken is urgentie beperkt tot een medische of sociale indicatie. Twee van de drie door de wet voorgeschreven urgentiecategorieën mogen volgens de wet geen bindingseisen tegengeworpen krijgen, te weten de vergunninghouders en de woningzoekenden uit een tijdelijke opvangvoorziening in verband met problemen van relationele aard of geweld. Als gemeenten ervoor kiezen zelf aanvullende urgentiecategorieën op te nemen in de verordening, kan binding met de gemeente of regio onderdeel uitmaken van de urgentievoorwaarden.

De huisvestingsvergunning

De vergunningplicht is beperkt tot huurwoningen met een met een huurprijs beneden de Sociale huurprijsgrens volgens de Wet op de huurtoeslag (2016: € 710,68). Deze mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. Vervolgens is geregeld dat de vergunningplicht niet geldt in gevallen, wanneer geen sprake is van een urgent woningzoekende. Burgemeester en wethouders kunnen op de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties.

Conclusies

Concluderend gelden bij de Huisvestingsverordening 2016-2020 de volgende uitgangspunten:

- De werking huisvestingsverordening is beperkt tot alleen voor huurwoningen met een huurprijs beneden de Sociale huurprijsgrens volgens de Wet op de huurtoeslag (2016: € 710,68) op peildatum 1 januari 2016);
- Het huidige systeem met zogenaamde woonbonnen dan wel volgordebepaling op basis van het aantal reacties kan, nu de vergunningplicht niet meer geldt voor woningzoekenden zonder urgentie en daardoor de basis voor een publiekrechtelijke regeling ontbreekt, niet in de verordening opgenomen worden;
- Het onderscheid tussen starters en doorstromers was in de praktijk al vervallen en is nu ook juridisch verankerd;
- De bepalingen over de omvang van huishoudens en het aantal kamers van woningen is achterhaald en hebben hun nut verloren, zodat deze niet meer in de verordening behoeft te worden opgenomen;
- Het opstellen van een urgentieregeling vormde de belangrijkste reden om nog een huisvestingsverordening op te stellen en vormt dan ook het hoofdbestanddeel van de verordening.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Begripsbepalingen

De wet kent al een aantal definities die ook bindend zijn voor deze verordening. Er is voor gekozen om de relevante in de wet opgenomen definities tevens in de verordening op te nemen.

Voor de definitie voor woonruimte geldt dat onder woonruimten in beginsel ook woonschepen en woonwagens vallen. Omdat deze in de regel in eigendom van de bewoners zijn, vallen ze niet veelal onder bereik van de huisvestingsvergunning. Ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens worden in de regel wel verhuurd, maar deze vallen niet onder de definitie van woonruimte.

Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

Verder zijn de definities toegesneden op de Hoekschewaardse situatie.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. In deze verordening is als enige categorie aangewezen huurwoningen met een huurprijs beneden de Sociale huurprijsgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag (€ 710,68 peildatum 1 januari 2016)

Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens en/of gelegen buiten het aangewezen gebied kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

In het tweede lid is vastgelegd dat de plicht tot een huisvestingsvergunning niet geldt in gevallen waarin geen urgent woningzoekende, als bedoeld in artikel 7, lid 2., in aanmerking komt voor de woonruimten die onder de vergunningplicht vallen.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

In deze verordening zijn als criteria opgenomen meerderjarige woningzoekenden, minderjarige woningzoekenden aan wie handlichting is verleend en woningzoekenden met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan het van rijkswege vast te stellen bedrag om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Voor 2016 is dit huishoudinkomen vastgesteld op € 35.739,00.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen niet in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 16 van het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Met de Europese Commissie is overeengekomen dat vrijkomende sociale huurwoningen voor het overgrote deel worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Minimaal 90% van de DAEB-verhuureenheden wordt verhuurd op basis van het huishoudinkomen of aan zorgbehoevenden, studenten of statushouders. Deze toewijzingsregel van 90% is tot 1 januari 2021 gewijzigd in de 80-10-10-regel:

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (de primaire doelgroep);
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens);
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

De 80-10-10-regel geldt tot 1 januari 2021.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. In artikel 14, tweede lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 13. Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij.

Het vierde en vijfde lid zijn verplichte toevoegingen aan deze verordening op grond van de Wet doorstroming huurmarkt (Stb. 2016, 158) in combinatie met de Wet van 14 april 2016 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren) (Stb. 2016, 157). Hierbij worden met inwerkingtredingsdatum 1 juli 2016 twee nieuwe artikelen in de Huisvestingswet 2014 ingevoegd, luidende:

Artikel 11a: In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.

Artikel 11b: In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271 lid 1 tweede volzin van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk

in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.

In artikel 18 van de wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid, onder c.) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.¹

Evenals onder de werking van de vorige huisvestingsverordening is het reageren op het woningaanbod van belang bij de woningtoewijzing. De woningcorporatie kan de toewijzing namelijk laten plaatsvinden op basis van het aantal ingediende reacties (voorheen woonbonnen) en/ of op basis van inschrijvingsduur. Daarom is in het 4^e lid van dit artikel de mogelijkheid opgenomen om te reageren op nieuw woningaanbod dat periodiek bekend wordt gemaakt.

Artikel 7. Voorrang bij urgentie

De wet biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet bepaald worden dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte – welke niet dezelfde hoeven te zijn als zijn aangewezen in artikel 2 – bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is, waarbij als het gaat om een woning met specifieke voorzieningen voorrang wordt gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie.

In het tweede lid zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentie categorieën. Vergunninghouders, personen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentie categorie worden uitgesloten. Dit geldt voor alle gemeenten, dat wil zeggen dat een woningzoekende die valt onder deze verplichte urgentie categorieën in elke gemeente met urgentie moet worden behandeld.²

Als extra categorie is opgenomen de woningzoekenden die hun woonruimte hebben of moeten verlaten in verband met een medische en/of sociale indicatie. Andere categorieën, zoals (tijdelijke) dakloosheid buiten schuld of bij echtscheiding kunnen slechts urgent zijn als de omstandigheden een sociale indicatie opleveren.

Ter uitwerking van het bepaalde in lid 1 en 2, stellen burgemeester en wethouders richtlijnen vast (Urgentiedraaiboek Hoeksche Waard). In het derde lid vastgelegd dat de detaillering van de urgentieregeling in een urgentiedraaiboek Hoeksche Waard is uitgewerkt. Het urgentiedraaiboek is in 2016 geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met deze verordening.

Het vierde lid regelt aan welke vereisten de woningzoekende moet voldoen om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen.

Artikel 8. Verzoek om indeling in een urgentie categorie

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentie categorieën. Hierbij is expliciet bepaald (2^e lid) dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentie categorie.

1) Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 51.

2) Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 47.

De motivering, bedoeld in het eerste lid, onder b, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.

Voor het nemen van een beschikking als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren. Zo kan bijvoorbeeld voor het behandelen van verzoeken om een medische indicatie een medisch adviseur worden aangewezen.

Vergunninghouders doen geen verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie. Vergunninghouders hebben altijd urgentie, ook zonder verzoek.

Artikel 9. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

Als een woningzoekende bijvoorbeeld langer dan zes maanden geen gebruik heeft gemaakt van de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie, zou deze beschikking kunnen worden ingetrokken op grond van het eerste lid, onder a.

Artikel 10. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling is in het eerste lid, in aansluiting op de voorrangregels bij urgentie (artikel 7) van deze verordening, een uitwerking gegeven hoe de voorrang tot stand komt, waarbij tevens een rangorde voor toewijzing van woonruimte is gegeven voor de gevallen waarin er meer dan één gegadigde is met voorrang voor een bepaalde woonruimte.

Artikel 11. Hardheidsclausule

Voor de gevallen waarin toepassing van de in dit artikel genoemde bepalingen in een specifieke omstandigheid, leidt tot een in rechtskundig of moreel opzicht niet aanvaardbare situatie, is evenals in de oude verordening, een clausule opgenomen die het mogelijk maakt om, in voor een aanvrager positieve zin, van de verordening af te wijken.

Artikel 12. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen een bestuurlijke boete op te leggen ter zake van de overtreding van de verboden, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften in de wet. Voor deze verordening is alleen het verbod in artikel 8 van de wet relevant. De maximale hoogte van de boete is gebaseerd op artikel 35, lid 2 van de wet. Voor een overtreding van het eerste lid respectievelijk het tweede lid van artikel 8 van de wet kan een boete worden opgelegd volgens de eerste categorie (€ 335,00 per 1 januari 2015), respectievelijk de vierde categorie (€ 16.750,00 per 1 januari 2015) als bedoeld in artikel 23, lid 4 van het Wetboek van Strafrecht.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

Artikel 13. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

In artikel 51, tweede lid, van de wet is geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 vervalt.

In het derde en vierde lid van artikel 51 van de wet is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de wet is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening. In de verordening is deze bepaling opgenomen met dien verstande dat dit niet geldt als volgens deze (nieuwe) verordening geen vergunningplicht meer geldt.

Artikel 14. Inwerkingtreding en citeertitel

De maximale werkingsduur van een huisvestingsverordening is 4 jaar. In de verordening is 1 juli 2021 als einddatum gesteld.