

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Ede houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening Ede 2019)

De raad van de gemeente Ede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2019, zaaknummer 109129;

gelet op de artikelen 4 (eerste lid, sub a en b), 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20, 21 tot en met 24 en 28 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Ede 2019:

HOOFDSTUK 1. Begripsbepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In de verordening wordt verstaan onder:

1. Aanbodmodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van het advertentiemedium Huiswaarts.nu aan woningzoekenden op basis van inschrijftijd (uitzondering hierop zijn de herstructureringskandidaten, hierbij is de woonduur bepalend);
2. Bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen (Wet BRP);
3. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede;
4. Directe bemiddeling: mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het woonruimteverdeelsysteem omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek persoon;
5. Economische binding: de binding van een persoon aan de Regio FoodValley, de gemeente Ede of kleine kern, daarin gelegen dat die persoon, 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 persoon:
 - een dienstverband heeft van minimaal 18 uur per week en dit kan aantonen met een werkgeversverklaring, of;
 - als zelfstandig ondernemer in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de gemeente Ede of de Regio FoodValley is gevestigd, of;
 - een dagopleiding volgt aan een in de gemeente Ede of de Regio FoodValley gevestigde onderwijsinstelling;
6. Gemeente Ede: het grondgebied van de gemeente Ede;
7. Herstructurering: een indicatie voor 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 en draagt zorg voor registratie van de betreffende woningzoekende als herstructureringskandidaat;
8. Huishouden: een alleenstaande persoon, minimaal 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;
9. Huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Huisvestingswet 2014;

10. Huiswaarts.nu: website waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens;
11. Huurliberalisatiegrens: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;
12. Huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
13. Ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Ede is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
14. Inkomen: de gezamenlijke toetsingsinkomens, zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt gepubliceerd.
15. 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;
16. Lotingmodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentiemedium, de toewijzing plaatsvindt via een geautomatiseerde loting, en het inschrijfnummer van de woningzoekende bij Huiswaarts.nu, als lotnummer geldt;
17. Maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de gemeente Ede 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 personen die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene zijn geweest van de gemeente Ede of de Regio FoodValley;
18. Mantelzorg: informele zorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
19. MG-Circulaire: Circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties waarin jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberalisatiegrens worden verwoord.
20. Omzetting: omzetting als bedoeld in artikel 21 onder c van de Huisvestingswet 2014;
21. 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.
22. Regio FoodValley: het grondgebied van de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.
23. Taakstelling: de taakstelling als bedoeld in artikel 1, lid 1f van de Huisvestingswet 2014;
24. Toegelaten instelling: een instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet, die werkzaam is binnen de gemeente Ede;
25. Urgentiecommissie: commissie die als taak heeft, namens het college, het nemen van besluiten op grond van hoofdstuk 4 van deze verordening;

26. Urgentieregio: het grondgebied van de gemeenten: Ede, Rhenen en Veenendaal;
27. Vergunninghouder: 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. Vergunninghouders worden ook wel statushouders of verblijfsgerechtigden genoemd;
28. Verordening: de Huisvestingsverordening Ede 2019;
29. Wet: de Huisvestingswet 2014;
30. Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
31. Woningvorming: woningvorming als bedoeld in artikel 21 onder d van de Huisvestingswet 2014;
32. Woningzoekende: perso(en) op zoek naar (andere) zelfstandige woonruimte en die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 5 van deze verordening;
33. Woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, lid 1 sub j van de Huisvestingswet 2014;
34. 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;
35. 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 categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:

1. Zelfstandige woonruimten in eigendom van toegelaten instellingen met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens 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 huishoudinkomen 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. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Het college heeft de vergunningverlening voor de vergunningplichtige voorraad gemandateerd 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 weigering van een huisvestingsvergunning en wordt schriftelijk gemotiveerd.
4. Voor het verstrekken van een huisvestingsvergunning worden geen leges geheven.

HOOFDSTUK 3. Woonruimteverdeling

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. De in Ede werkzame toegelaten instellingen 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 (betaling voor) 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 6. Aanbod van huurwoningen

1. Woonruimten die voor verhuur beschikbaar komen, kunnen door de toegelaten instelling aan woningzoekenden aangeboden worden door middel van een aanbodmodel en lotingmodel, tenzij het gaat om een experiment als bedoeld in artikel 17.
2. Toegelaten instelling(en) geven bij de publicatie van het aanbod duidelijk aan welke woonruimten volgens het aanbodmodel worden toegewezen, welke volgens het lotingsmodel en voor welke woonruimten aanvullende criteria gelden in het kader van een experiment.
3. De volgorde van de reacties bij het lotingsmodel worden aselekt bepaald. Een woningzoekende kan per vrijkomende woning één reactie uitbrengen.
4. Indien een aangeboden woning tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen 14 dagen na ingang van de contractueel overeengekomen ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs

Bij de toewijzing van woonruimte van een bepaalde huurprijs hanteert de toegelaten instelling de wet- en regelgeving zoals die door het Rijk in dezen wordt opgelegd en jaarlijks geïndexeerd met bijpassende huurinkomsttabel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (de MG-circulaire).

Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

1. Woningen met kwalitatief en/of kwantitatief aanzienlijke WMO-voorzieningen en woningen die rolstoel toe- en doorgankelijk zijn, worden niet eerder opnieuw verhuurd dan nadat de toegelaten instelling het vrijkomen van de woning heeft gemeld bij de gemeente en de gemeente heeft verklaard er geen bezwaar tegen te hebben dat de woning via de gebruikelijk wijze (via het digitale platform 'Huiswaarts.nu') opnieuw aangeboden wordt voor verhuur.
2. In potentie kan woonruimte die voldoet aan het bepaalde in lid 1 in aanmerking komen voor directe bemiddeling.
3. De reactietermijn voor de gemeente voor de in lid 1 genoemde woningen is maximaal 6 maanden.

Artikel 9. Verhuisintentie

1. De gemeente en de toegelaten instelling spannen zich in om – voor zover rechtens mogelijk – de verhuur van de woningen genoemd in artikel 8, lid 1 te verbinden aan het daadwerkelijk gebruik door personen met een desbetreffende WMO-indicatie.
2. Toegelaten instelling en gemeente zullen zich pas op lid 1 van dit artikel beroepen als een nieuwe bewoner met indicatie voor de woning beschikbaar is en de zittende huurder passend vervangende woonruimte kan worden aangeboden.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang

1. Eengezinswoningen met minimaal vier slaapkamers en/of woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 100 m² kunnen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens van tenminste vijf personen.
2. Eengezinswoningen met drie slaapkamers kunnen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens van tenminste drie personen.

Artikel 11. Woonzorginstellingen – woongroepen

1. De in de bijlage van deze verordening gevoegde lijst van instellingen en woongroepen zijn niet verplicht vrijgekomen woonruimte aan te bieden via het digitale platform 'Huiswaarts.nu'.
2. Tussentijdse mutaties op de lijst in de bijlage vallen tijdelijk onder artikel 17 "Experimentbepaling".
3. Voor (toekomstige) huurders gelden de bepalingen zoals die zijn verwoord in artikel 3 van deze verordening.

Artikel 12. Voorrang op basis van herstructurering

1. Herstructureringskandidaten uit Ede, dat wil zeggen mensen die vanwege sloop of ingrijpende renovatie (tijdelijk) hun woning moeten verlaten, krijgen voorrang binnen de gemeente Ede.
2. De voorrangsverklaring is alleen van toepassing op de legale hoofdbewoner(s) van het pand.
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 13. Regionale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Van de in artikel 2 aangewezen woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de Regio FoodValley (artikel 1, lid 21).

Artikel 14. Lokale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Van de in het vorige artikel aangewezen woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de desbetreffende kern.
2. Voor woningen die aangeboden worden in de kernen Ederveen/De Klomp, Harskamp, Otterlo en Wekerom geldt standaard het lokale voorrangscriterium.
3. De voorrangscriteria kunnen niet meer van toepassing worden verklaard als de wettelijke percentages zijn bereikt.

Artikel 15. Rangorde woningzoekenden

1. Voor het verkrijgen van huurwoningen komen achtereenvolgens onderstaande categorieën in aanmerking:
 - a. Woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 19, lid 1 en woningzoekenden waarvoor het college op grond van een wettelijke taakstelling, volgens artikel 1, lid 1f van de Huisvestingswet 2014, verantwoordelijkheid dragen;
 - b. Woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 19, lid 2 b t/m e;
 - c. Woningzoekenden met een herstructureringsindicatie (artikel 12);
 - d. Woningzoekenden conform artikel 10;
 - e. Woningzoekenden conform artikel 14;
 - f. Woningzoekenden conform artikel 13;
 - g. Overige woningzoekenden.
2. Voor woningtoewijzingen (ongeacht voorrangsbepalingen) geldt dat de woningzoekende een passend inkomen moet hebben als genoemd in artikelen 3 en 7.
3. Indien meerdere personen uit dezelfde categorie op een woning reageren dan heeft de persoon met de langste inschrijftijd of een eerder afgegeven urgentie het eerste recht.
4. Uitzonderingen op lid 3 zijn de kandidaten die voorrang hebben op basis van herstructurering. Bij deze kandidaten is de woonduur leidend.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 1 komen herstructurerings-kandidaten (artikel 12) als eerste in aanmerking voor de nieuwbouwwoningen binnen het betreffende gebied van herstructurering.

Artikel 16. Vruchteloze aanbieding

In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 15 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid van artikel 15 weergegeven procedure gedurende 1 week vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 3 voor die woonruimte in aanmerking komen.

Artikel 17. 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 van dit artikel, worden heldere voorwaarden gesteld aan het experiment met betrekking tot de aard, inhoud, toepassingsgebied, looptijd, rapportage en evaluatie.
4. Daarnaast kan het gaan om specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten. Daarbij gaat het per definitief om maatregelen van tijdelijke aard. De betreffende toegelaten instelling stelt het college hiervan in kennis en maakt zo nodig nadere afspraken met het betreffende college.

Artikel 18. Vrije toewijzingsruimte voor toegelaten instellingen

1. Toegelaten instellingen kunnen in bijzondere gevallen woonruimte toewijzen aan woningzoekenden wier specifieke situatie vraagt om een snelle oplossing op maat. Bij deze vrije beleidsruimte gaat het bijvoorbeeld om toewijzingen in verband met calamiteiten- en beheerproblemen. De verhuurders leggen jaarlijks achteraf verantwoording af;
2. Een toegelaten instelling mag per jaar maximaal 2% van het gemiddelde aantal verhuringen van de voorafgaande 3 kalenderjaren van die toegelaten instelling gebruiken voor het toewijzen van woningen op grond van het eerste lid.
3. De 2% vrije toewijzingsruimte per jaar kan enkel worden ingezet nadat een urgentieaanvraag is gedaan op grond van artikel 19 en deze is geweigerd.

HOOFDSTUK 4 Urgentie

Artikel 19. Woonurgentiecategorieën

1. In aansluiting op het bepaalde in de wet zijn er twee verplichte woonurgentiecategorieën die een aanvraag kunnen indienen bij het college met het verzoek een urgentie te verstrekken.
 - a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
 - b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.
2. Naast de twee wettelijk verplichte urgentiecategorieën kent de urgentieregio de volgende vijf lokale woonurgentiecategorieën.
 - a. Vergunninghouders, als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub h van de Huisvestingswet 2014;
 - b. medische urgentie;
 - c. financiële urgentie;
 - d. relatiebeëindiging;
 - e. sociale urgentie.

Artikel 20. Algemene voorwaarden woonurgentiecategorieën art. 19 lid 2 b t/m e

Om voor een lokale woonurgentie als in artikel 19 lid 2 b t/m e in aanmerking te kunnen komen moet aan alle onderstaande voorwaarden worden voldaan:

1. de aanvrager moet voorafgaand aan de aanvraag van een woonurgentie tenminste één jaar aaneengesloten ingezetene zijn en ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP) van één van de gemeenten uit de Urgentieregio (Ede, Rhenen en Veenendaal) en;
2. de aanvrager moet 18 jaar of ouder zijn en;
3. de aanvrager heeft de Nederlandse nationaliteit of beschikt over een geldige verblijfstitel en;
4. de aanvrager beschikt over legale zelfstandige woonruimte binnen de Urgentieregio en;
5. de aanvrager dient ingeschreven te staan als woningzoekende bij www.huiswaarts.nu;
6. de aanvrager dient de leges te voldoen conform de geldende Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Ede houdende regels omtrent de heffing en invordering van leges.

Artikel 21. Bewijsstukken woonurgentiecategorieën art. 19 lid 2 b t/m e

Bij het aanvragen van een woonurgentie moeten in ieder geval de volgende bewijsstukken worden aangeleverd:

1. een gemotiveerd schrijven met daarin de redenen van de aanvraag en de inspanningen van aanvrager om zelf in woonruimte te voorzien en;
2. inschrijfnummer van aanvrager bij www.huiswaarts.nu en;
3. een inkomensverklaring van aanvrager (voorheen IB60 en IBRI formulier) van de Belastingdienst van het jaar voorafgaand aan de aanvraag voor een woonurgentie en;
4. een kopie van de loonstrook van aanvrager van de maand voorafgaand aan de aanvraag voor een woonurgentie en;
5. kopie van identiteitsbewijs van aanvrager (paspoort of identiteitskaart) en;
6. kopie van de huurovereenkomst of koopovereenkomst van de huidige woning van aanvrager en;
7. bij de verschillende woonurgentiecategorieën staat beschreven welke aanvullende documenten er verder nog kunnen en/of moeten worden aangeleverd.

Artikel 22: Algemene beoordelingscriteria voor woonurgentiecategorieën art. 19 lid 2 b t/m e

Voordat inhoudelijke beoordeling van de aanvraag woonurgentie kan plaatsvinden moet eerst vastgesteld worden dat de aanvrager ook voldoet aan de algemene beoordelingscriteria van dit artikel:

1. de aanvrager bevindt zich in een acute woonnoodsituatie waarin het noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen;
2. deze acute woonnoodsituatie:
 - a. is ontstaan binnen de urgentieregio en buiten de schuld van de aanvrager. In uitzonderlijke situaties kan de toepassing van de regel 'buiten eigen schuld' niet gerechtvaardigd zijn;
 - b. was voor betrokkene niet te voorzien ofwel betrokkene was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de acute woonnoodsituatie te voorkomen. Verder was de betrokkene niet in staat daarop te anticiperen;
 - c. is niet door de aanvrager op eigen kracht of binnen zes maanden op te lossen;
 - d. is in het geval van een alleenstaande alleen van toepassing bij zwaarwegende medische of sociale redenen. Een alleenstaande wordt geacht binnen zes maanden op eigen kracht alternatieve woonruimte te vinden;
 - e. 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.
3. de aanvrager kan aantonen dat een maximale eigen inspanning is geleverd om eerst zelf naar een oplossing van het woonprobleem te zoeken, alvorens een urgentie aan te vragen. Andere oplossingen kunnen onder andere zijn: een kamer huren, inwoning bij derden, een woning kopen, particuliere verhuur etc.
4. de aanvrager kan aantonen dat een maximale eigen inspanning is geleverd om de huidige woning te behouden.

Artikel 23. Behandeling woonurgentie aanvraag

1. Het college beslist op de in artikel 19 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.

Artikel 24: niet in behandeling nemen van een woonurgentie aanvraag

Een aanvraag voor een woonurgentie wordt niet in behandeling genomen indien deze niet compleet is. Dat wil zeggen onvolledig ingevuld, niet ondertekend of niet voorzien van de vereiste bewijsstukken.

1. Ingevolge artikel 4:5 lid 1 Awb stelt het college de aanvrager in de gelegenheid binnen een bepaalde termijn de aanvraag aan te vullen. Wanneer de aanvrager hieraan niet voldoet zal de aanvraag niet in behandeling worden genomen.
2. Een besluit om de aanvraag niet te behandelen wordt aan de aanvrager bekendgemaakt binnen 4 weken nadat de aanvraag is aangevuld of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken (artikel 4:5 lid 1 Awb).

Artikel 25: aanvullende bepalingen urgentiecategorie 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 aanbieder van dergelijke opvang waarin staat waarom zelfstandige huisvesting in Ede noodzakelijk is;
3. Woonruimte voor deze urgentiecategorie wordt direct bemiddeld.

Artikel 26: aanvullende bepalingen urgentiecategorie mantelzorg

1. Mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, ook als deze niet aan economische en maatschappelijke binding voldoen, kunnen in aanmerking komen voor een woonurgentie. De vervangende huisvesting moet een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakverlichting van de mantelzorgverlener;
2. Het college een urgentie verlenen aan mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers. Hierbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
 - a. de aanvrager dient ingeschreven te staan als woningzoekende bij www.huiswaarts.nu;
 - b. de aanvrager heeft in de huidige woonsituatie geen huurschulden en heeft geen overlast veroorzaakt;
 - c. Het inkomen van het huishouden van de aanvrager is niet hoger dan de door de rijksoverheid vastgestelde inkomensnorm voor sociale huurwoningen;

- d. de afstand tussen de woningen van de ontvanger en verlener van mantelzorg wordt verminderd tot een als redelijk te kwalificeren loop- en/of fietsafstand. De toepassing van deze voorwaarde geldt ter beoordeling aan de urgentiecommissie;
 - e. er is sprake van dagelijkse zorg (7 dagen per week). Het gaat hier om thuis geboden zorg in de vorm van huishoudelijke hulp, persoonlijke verzorging en/of verpleging en individuele begeleiding. Het aandeel mantelzorg in deze zorg is hierbij minimaal 10 uur per week.
 - f. er is sprake van langdurige ondersteuning met de verwachting dat de mantelzorgrelatie minimaal 1 jaar in stand blijft.
 - g. de zorgverlening vloeit voort uit een tussen personen bestaande sociale relatie en wordt niet verleend in het kader van een hulpverlenend beroep;
 - h. per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één woonurgentie afgegeven.
 - i. de mantelzorgurgentie is alleen geldig in de gemeente die deze verklaring heeft afgegeven.
3. Indien de ontvanger van mantelzorg in een geschikte woning woont, een mantelzorgurgentie heeft, en verhuist naar een ongeschikte woning dan kan geen beroep worden gedaan op aanpassing van de nieuwe woning op basis van de Wmo;
 4. Bij het aanvragen van een urgentie in de categorie mantelzorg moeten de volgende bewijsstukken worden aangeleverd:
 - a. een kopie van een recent WMO-advies van de huidige woongemeente of;
 - b. een zorgovereenkomst (indien er sprake is van een Persoons Gebonden Budget) of;
 - c. een indicatie vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) of;
 - d. een schriftelijke verklaring/omschrijving hoe de mantelzorg geregeld is en door wie;
 5. Woonruimte voor deze urgentiecategorie wordt direct bemiddeld.

Artikel 27: aanvullende bepalingen urgentiecategorie vergunninghouders

Op basis van een taakstelling van het Rijk krijgen gemeenten een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten als bedoeld in artikel 28 van de wet. De gemeente heeft in deze een in de Wet vastgelegde plicht. Hierbij gelden de volgende aanvullende bepalingen:

1. Het gaat om vergunninghouders, als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub h van de Huisvestingswet 2014;
2. de vergunninghouder is door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers bij de gemeente voorgedragen voor huisvesting;
3. Woonruimte voor deze urgentiecategorie wordt direct bemiddeld.

Artikel 28: aanvullende bepalingen urgentiecategorie medische urgentie

1. Er is sprake van een medische woonurgentie in het geval er sprake is van een vastgestelde medische aandoening. Naast een fysieke aandoening kan ook psychiatrische of psychische problematiek leiden tot een medische urgentie;
 - a. de vastgestelde problematiek heeft een duidelijke relatie met de woonsituatie in de huidige woning en;
 - b. de vastgestelde problematiek heeft een chronisch karakter en;
 - c. er is sprake van ernstige hinder en/of schade, belemmering of verslechtering in combinatie met de huidige zelfstandige woonsituatie en;
 - 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;
3. Er kan bij een onafhankelijke externe deskundige advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de medische aandoening en de woonsituatie.

Artikel 29: aanvullende bepalingen urgentiecategorie financiële urgentie

1. Er is sprake van een financiële woonurgentie 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. Onvrijwillig werklozen of arbeidsongeschikten kunnen hiertoe behoren en;
 - b. de zorg heeft voor één of meer kinderen jonger dan 21 jaar.

Artikel 30: aanvullende bepalingen urgentiecategorie relatiebeëindiging

Beëindiging van een samenwoningvorm is op zichzelf geen reden voor een woonurgentie. Als het huisvestingsprobleem primair is ontstaan door het beëindigen van een samenwoningvorm, is het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de woningzoekende om zelf in andere huisvesting te voorzien. De aanvrager van een woonurgentie moet al het mogelijke hebben gedaan om het woonrecht

in de oude woning te behouden, tenzij dit aantoonbaar op juridische- en/of financiële gronden niet haalbaar is gebleken. Iemand die zelf vrijwillig met de kinderen de woning verlaat, kan de ontstane huisvestingsproblematiek niet afwentelen op de gemeente/toegelaten instelling. Nadrukkelijk moet er eerst sprake zijn van een onhoudbare situatie en daarna wordt pas beoordeeld of er wordt voldaan aan de aanvullende bepalingen.

1. Er wordt bij beëindiging van een samenwoningvorm geen woonurgentie verleend, tenzij:
 - 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 en;
 - b. de aanvraag voor een woonurgentie moet binnen twee maanden na de gerechtelijke uitspraak of het verbreken van de samenleving worden ingediend en;
 - c. het huwelijk / de samenleving tenminste twee jaar heeft bestaan, aan te tonen in de BRP en;
 - d. de aanvrager niet vrijwillig de woning heeft verlaten en;
 - e. de aanvrager geen aanspraak kan maken op de woning waaruit men vertrekt en;
 - f. slechts één van de scheidende partijen kan in aanmerking komen voor een woonurgentie.
2. Bij het aanvragen van een urgentie in de categorie relatiebeëindiging moeten de volgende bewijsstukken worden aangeleverd:
 - a. In alle situaties dient er een ouderschapsplan te worden aangeleverd;
 - b. In het geval van het beëindigen van een huwelijk wordt een echtscheidingsconvenant overgelegd of een beschikking van de rechtbank. In het geval er geen overeenstemming is tussen partijen wordt een eenzijdig echtscheidingsverzoek overgelegd;
 - c. Bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap wordt een overeenkomst tot beëindiging van het partnerschap overgelegd, een inschrijving van de beëindiging van het partnerschap bij de burgerlijke stand of een beschikking van de rechtbank. Als er geen overeenstemming is kan een eenzijdig verzoek aan de rechter tot ontbinding van het partnerschap worden overgelegd.
 - d. Bij het beëindigen van een relatie op basis van een samenlevingsovereenkomst dient een overeenkomst tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst te worden overgelegd, of als er geen overeenstemming is, een eenzijdige opzegging van de samenlevingsovereenkomst.
 - e. Bij het beëindigen van een samenwoonrelatie waarbij niets formeel geregeld is moet een document worden overgelegd waaruit blijkt dat de samenwoning niet langer bestaat. Dit document heet een vaststellingsovereenkomst en hierin is het volgende vastgelegd:
 - De aanvangsdatum van het samenwonen, blijkend uit de inschrijving in het BRP (te controleren door de secretaris van de woonurgentiecommissie);
 - De datum van ontbinding van de relatie;
 - De regeling omtrent hoofdverblijfplaats van de kinderen (mogelijkheid is ook om via een advocaat/mediator/notaris een ouderschapsplan te laten opstellen);
 - De vaststellingsovereenkomst moet door beide partners worden getekend en bij een notariskantoor worden gelegaliseerd
 - f. In het geval van een huurwoning, een officiële beschikking van de rechtbank met betrekking tot het claimen van de betreffende woning;
 - g. In het geval van een koopwoning een voorlopig verkoopcontract of een schriftelijk bewijs dat u ontslagen bent uit de hoofdelijke verplichtingen met betrekking tot de hypothecaire geldlening;
 - h. Alle bewijsstukken dienen door beide partijen te zijn ondertekend en voorzien van een datum.

Artikel 30a: aanvullende bepalingen indien de huidige woonsituatie een huurwoning betreft

1. Bij een huurwoning wordt verwacht dat de woning door beide ouders wordt geclaimd bij de rechtbank. De Rechter doet uitspraak wie in de huidige huurwoning mag blijven wonen.
2. Beslist de rechter dat de huurwoning verlaten moet worden door de ouder die de volledige zorg heeft over de kind(en)ren, dan kan men in aanmerking komen voor een woonurgentie.
3. Als er sprake is van co-ouderschap/gedeelde zorg voor de kind(en)ren, dan is er voor de kind(er)en een plek beschikbaar bij één van de ouders en dan is een woonurgentie voor de andere ouder uitgesloten. De ouder die de huurwoning dient te verlaten, zal dan zelfstandig in huisvesting moeten voorzien.
4. Indien de huurwoning om financiële redenen niet te claimen is daar de netto huurprijs ver boven de huidige huurtoeslag norm valt, dan moeten de volgende bewijsstukken worden aangeleverd:
 - a. Kopie van het huurcontract;

- b. Bankafschrift van de rekening waar de huur van afgeschreven wordt (van de maand waarin de woonurgentie aanvraag wordt ingediend);
- c. Kopie van een salarisspecificatie.

Artikel 30b: aanvullende bepalingen indien de huidige woonsituatie een koopwoning betreft

1. Bij verkoop van de koopwoning of overname van deze woning door de ex-partner wordt de woonurgentieverklaring afgegeven op termijn en deze zal in werking treden op het moment dat u daarvoor de volgende bewijsstukken aanlevert:
 - a. Een ondertekend voorlopig verkoopcontract of;
 - b. Een schriftelijk bewijs dat u ontslagen bent uit de hoofdelijke verplichtingen met betrekking tot de hypothecaire geldlening.
2. In geval van co-ouderschap/ gedeelde zorg voor de kind(e)ren, kan slechts één partij in aanmerking komen voor urgentie.
 - a. Bij verkoop van de koopwoning betekent dat in het geval beide ouders in gelijke mate de zorg voor een kind(e)ren hebben en beide de gezamenlijke woning verlaten, door henzelf een aantoonbare keus moet worden gemaakt wie de aanvraag voor een woonurgentie indient.
 - b. Wordt de koopwoning volledig overgenomen door de ex-partner dan wordt er geen woonurgentie afgegeven. Er is voor de kind(er)en dan een plek beschikbaar bij één van de ouders. De ouder die de woning dient te verlaten, zal dan zelfstandig in huisvesting moeten voorzien.

Artikel 31: aanvullende bepalingen urgentiecategorie sociale urgentie

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

1. Ten gevolge van de huidige huisvestingssituatie een onhoudbare acute woonnoodsituatie is ontstaan, die binnen een half jaar moet worden opgelost;
 - a. De aanvrager dient aan te tonen dat de sociale problemen direct samenhangen met de huidige woonsituatie en dat hij/zij er alles aan heeft gedaan om de situatie te voorkomen of te verbeteren;
 - b. Ten gevolge van psychische en/of sociale problemen permanent ernstige hinder en/of schade, belemmering of verslechtering ondervindt in combinatie met de huidige zelfstandige woonsituatie;
 - c. De sociale problematiek dient al geruime tijd bekend te zijn bij een op dat gebied werkzame instantie en zij dienen de problematiek te onderschrijven;
 - d. Van levensbedreiging of levensontwrichting is sprake als het dagelijkse leven zo erg is verstoord dat er sprake is van levensgevaar voor één of meer leden van het gezin. De verstoring gaat dan om geestelijke, emotionele of lichamelijke belasting die niet zelf is op te lossen;
2. Er kan bij een onafhankelijke externe deskundige advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de psychische en/of sociale problemen en de woonsituatie.
3. dringend woonruimte nodig heeft vanwege uitstroom uit een van gemeentewege erkend opvang-, BW- of hulp- en dienstverleningsinstelling in de urgentieregio. Voor deze urgentiecategorie geldt dat:
 - a. in afwijking van het bepaalde in artikel 20 lid 1 de woningzoekende tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling, blijkens de inschrijving in de basisadministratie, woonachtig was in de urgentieregio;
 - b. in afwijking van het bepaalde in artikel 20 lid 4 een woningzoekende niet over legale zelfstandige woonruimte beschikt binnen de urgentieregio;
 - c. het bepaalde in artikel 32 lid 2 onder a, d, h en r niet van toepassing is;
 - d. woonruimte voor deze urgentiecategorie wordt direct bemiddeld.

Artikel 32: 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. Er wordt geen urgentie verleend wanneer de huisvestingsproblematiek primair veroorzaakt wordt door:
 - a. (dreigende) dakloosheid door eigen toedoen / woningontzuiming;
 - b. terugkeer naar gemeente en/of familie na echtscheiding elders;

- c. terugkeer of komst naar de gemeente op medische gronden, tenzij alleen een woning in de gemeente Ede als enige oplossing overblijft. De noodzaak moet worden aangetoond door de aanvrager;
 - d. inwoning/kamerbewoning;
 - e. zwangerschap/gezinsuitbreiding;
 - f. ruimtegebrek in een woning;
 - g. burenruzie/hinder/overlast;
 - h. huurschuld of schadevordering woningstichting;
 - i. gezins- of familieproblematiek;
 - j. gezinshereniging;
 - k. maatschappelijke binding;
 - l. remigratie / terugkeer uit het buitenland;
 - m. onregelmatige werktijden / reisafstand werk / economische binding;
 - n. vrijwillige verlaten van een woning;
 - o. lange wachttijd reguliere toewijzing n.a.v. reacties via Huiswaarts.nu;
 - p. tijdelijk huurcontract;
 - q. terugkeer van detentie;
 - r. illegale bewoning;
 - s. Onderhoudsproblemen of gebreken van de huidige woning, bijvoorbeeld vochtproblematiek.
3. in afwijking van hetgeen genoemd in het tweede lid kan er een woonurgentie verleend worden indien de gevolgen van de huidige woonsituatie dermate ernstig zijn dat voortzetten niet van de aanvrager gevergd kan worden.

Artikel 33: Inkomen en vermogen

Er geldt geen inkomens- en vermogensgrens voor de aanvraag van een woonurgentie. Voor woningtoewijzing door de toegelaten instelling geldt dat de woningzoekende een passend inkomen moet hebben. Tot slot kan een hoog inkomen of vermogen tot oordeel leiden dat de aanvrager zelf in woonruimte kan voorzien en dat daarom geen woonurgentie wordt verleend.

Artikel 34: Procedure toewijzing woningen

1. Bij het toekennen van een woonurgentie stelt de urgentiecommissie, rekening houdend met de urgentieredenen, het 'zoekprofiel woonruimte' vast;
2. het 'zoekprofiel woonruimte' is de minimaal passende woning met de kortste wachttijden (in de praktijk betekent dit een appartement/flatwoning) rekening houdend met het passend toewijzen;
3. woningzoekenden met een woonurgentie kunnen zelf reageren binnen het vastgestelde zoekprofiel of worden bemiddelingsurgent waarbij de toegelaten instelling zoekt naar passende huisvesting;
4. bij woonurgenties in de woonurgenticategorie sociale urgentie en medische urgentie kan het voorkomen dat de toe te wijzen woningen aan bepaalde kenmerken moet voldoen. Het zoekprofiel kan dan worden afgegeven als bemiddelingsurgent of wonen onder voorwaarden.
5. woningzoekenden met een woonurgentie kunnen de eerste beschikbare passende woning niet weigeren zonder dat de woonurgentie komt te vervallen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woonwensen;
6. indien meerdere woningzoekenden met een woonurgentie op dezelfde woningen reageren, dan heeft de woningzoekende met een eerder afgegeven urgentie het eerste recht. Indien daartussen geen verschil bestaat dan heeft de woningzoekende met de langste inschrijftijd op huiswaarts.nu het eerste recht;
7. de woonurgentie is maximaal zes maanden na besluitvorming geldig;
8. indien binnen 6 maanden geen woning is toegewezen die aan het zoekprofiel dan wel de eisen conform lid 4 voldoet, of wanneer na 3 maanden al voorzienbaar is dat dit niet zal lukken, vindt overleg plaats tussen de aanvrager, de toegelaten instelling en de urgentiecommissie om te komen tot een voorlopige oplossing dan wel dat gekozen wordt voor verlening van de woonurgentie;

Artikel 35: beëindiging van een woonurgentie

1. In de volgende gevallen wordt de woonurgentie beëindigd:
 - a. indien de woonurgentie aanvraag gebaseerd is op onjuiste of onvolledige gegevens waarvan de aanvrager redelijkerwijs op de hoogte kon zijn;
 - b. indien de omstandigheden, na verlening van de urgentie doch vóór het woningaanbod, dermate wijzigen dat er geen urgentie verleend was indien deze omstandigheden hadden plaatsgevonden voor verlening van urgentie.
 - c. wanneer een passende woning is aangeboden maar deze wordt geweigerd;
 - d. de woonurgentie vervalt van rechtswege als de termijn waarvoor zij geldig is (6 maanden) afloopt (artikel 34 lid 7);

- e. na acceptatie van een aangeboden woning;
2. Wanneer een woonurgentie wordt beëindigd, dan wordt de aanvrager hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld;

Hoofdstuk 5. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 36. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet worden onttrokken of gesplitst. De vergunningplicht geldt voor woningen die:
 - a. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en
 - b. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten:
2. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet, eerste volzin onder c en d is van toepassing op alle woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Ede.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimten ten tijde van inwerkingtreding van deze verordening;
 - b. woonruimten die op basis van het bestemmingsplan een gemengde bestemming of centrumbestemming heeft en als zodanig (mede) bedoeld is voor onzelfstandige bewoning.

Artikel 37. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin onder c en d van de wet wordt ingediend bij het college door gebruikmaking van een vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of omgevingsvergunning;
 - d. een geaccepteerde melding brandveilig gebruik, indien op de woonsituatie van toepassing;
 - e. de beoogde doelgroep en duur van de onzelfstandige woonruimten (in het geval van artikel 21 van de wet, eerste volzin onder c).
3. het college kan bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 38. Voorwaarden en voorschriften

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin onder c en d van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:
 - a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en;
 - b. voorschriften in het kader van de borging van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 39. Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin onder c en d 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 omzetting of woningvorming gediende belang;
 - b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een negatief effect op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

Hoofdstuk 6. Overige bepalingen

Artikel 40: hardheidsclausule

1. Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar haar oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening;
2. het advies tot het al dan niet toepassen van de hardheidsclausule wordt gemotiveerd in het besluit opgenomen.

Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

Artikel 41. Overgangsrecht

Besluiten, genomen krachtens de Huisvestingsverordening Ede 2016, die gold vóór de inwerkingtreding van deze verordening, en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluit genomen krachtens deze verordening.

Artikel 42. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na bekendmaking en vervalt op 1 juli 2023.
2. Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Ede 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 juni 2019, zaaknummer 109129.

*dr. G.H. Hagelstein
de griffier,*

*mr. L.J. Verhulst
de voorzitter*

Artikelsgewijze toelichting

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

HOOFDSTUK 1. Begripsbepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

Voor de definities is zoveel mogelijk aangesloten bij de in de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening genoemde begrippen. De in Ede werkzame toegelaten instellingen zijn gemandateerd om de Huisvestingsverordening uit te voeren.

HOOFDSTUK 2. De vergunningplichtige voorraad

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 het eerste lid is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en dat deze vergunningsplicht alleen van toepassing is op woningen van toegelaten instellingen. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich met name voordoet.

Een huisvestingsvergunning is enkel verplicht voor zelfstandige woonruimte in eigendom van toegelaten instellingen. In voorkomende gevallen is onzelfstandige woonruimte (een kamer) echter tevens een passende oplossing voor met name urgent woningzoekende. Dit kan helpen om de extra druk op de woningmarkt te verlichten. De verordening verplicht niet tot zelfstandige huisvesting van urgenten, die alleenstaand zijn.

De gemeente Ede heeft de keuze gemaakt om woonruimten in eigendom van particuliere verhuurders (niet zijnde toegelaten instellingen) zonder vergunningplicht te verhuren. Deze keuze is gemaakt omdat er redenen kunnen zijn (bijvoorbeeld echtscheiding of verandering van baan) dat personen die met spoed in aanmerking willen komen voor woonruimte, niet voldoen aan de urgentiecriteria, op basis van inschrijftijd geruime tijd moeten wachten om in aanmerking te komen voor een huurwoning onder de huurprijsgrens en mogelijk een (iets) te hoog inkomen hebben.

Daarnaast is het aandeel goedkope particuliere huur zeer klein, kost het relatief veel moeite om deze woningen onder te brengen bij Huiswaarts.nu waarna tevens aandacht en tijd moet worden besteed aan een slimme overgangsregeling voor de huidige situatie en handhaving in de toekomst.

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.

Woningzoekenden die niet aan deze wettelijke criteria voldoen, komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. De gemeente Ede sluit aan op de toewijzingsregels zoals die door het rijk worden opgelegd aan toegelaten instellingen en zijn verwoord in de MG-circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Opgemerkt wordt dat de in dit artikel genoemde MG-circulaire op het grootste gedeelte van de woningtoewijzingen van toepassing is. De huidige Rijkswetgeving beoogt hiermee dat 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden € 38.035 (prijsspeil 2019). Daarnaast mogen toegelaten instellingen tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijsspeil 2019). De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen toegelaten instellingen vrij toewijzen, dus ook aan de doelgroepen met een inkomen boven de 42.436 euro.

De inkomensgrenzen gelden niet voor woningen die worden toegewezen op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz) en waar sprake is van een integrale levering van wonen en zorg. Voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie geldt dus geen inkomenstoets. Dit type woningen is ondergebracht in artikel 11 van deze verordening. Opgemerkt moet worden dat het hier ook kan gaan om onzelfstandige woonruimte (verpleegunits) die niet vallen binnen de reikwijdte van deze verordening.

De bovenstaande wet- en regelgeving is aan verandering onderhevig. Sinds 1 januari 2016 moeten toegelaten instellingen aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toewijzen. Dit is een woning met een rekenuur onder de aftoppingsgrens (passend toewijzen).

Aanvullend aan de bepalingen in de wet eist de gemeente Ede dat iemand, om in aanmerking te komen voor woonruimte, meerderjarig moet zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de in het verleden gemaakte keuzes in dezen.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 19 van de wet. Daarin is bepaald dat het college gebruik kan maken van de bevoegdheden krachtens artikel 15 van de wet (dit artikel is in deze verordening uitgewerkt door middel van artikel 4) door mandaat te verlenen aan eigenaren van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft.

De gemeente Ede mandateert, door vaststelling van deze verordening, de vergunningverlening aan de toegelaten instellingen die werkzaam zijn in de gemeente Ede.

Het niet voldoen aan de voorwaarden zoals deze verwoord zijn in deze verordening leidt tot het weigeren van een Huisvestingsvergunning door het college. Een dergelijke besluit moet altijd schriftelijk kenbaar worden gemaakt. Tegen dit besluit kan binnen zes weken na dagtekening bezwaar worden gemaakt. De bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht zijn op deze besluiten van toepassing.

Een bezwaarschrift wordt mondeling behandeld in een zitting van de bezwaarschriftencommissie gemeente Ede. Deze commissie geeft vervolgens een advies aan het college en die neemt vervolgens een beslissing.

Er kunnen privaatrechtelijk ook redenen zijn op basis waarvan een toegelaten instelling de keuze maakt een aanbidding van de woning in te trekken. Redenen kunnen zijn (niet uitputtend): het hebben van een huurschuld of het exploiteren van een hennepkwekerij in de vorige woning. Een dergelijke keuze vindt geen grondslag in de Huisvestingswet en staat dus niet open voor bezwaar en beroep. Wél staat een rechtsgang open naar een civiele rechter.

HOOFDSTUK 3. Woonruimteverdeling

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde woonruimteverdeelsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor woningzoekenden.

De gemeente Ede sluit met deze formulering aan op de huidige werkwijze van de toegelaten instellingen in Ede. Dit is de werkwijze zoals deze door vrijwel alle toegelaten instellingen in Regio FoodValley wordt gehanteerd.

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 artikel 11a en artikel 11b en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren) (Stb. 2016, 157).

Artikel 6. Aanbod van huurwoningen

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.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de prijs van die woonruimte voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

De gemeente Ede verwijst in deze naar artikel 3 van deze verordening waar aansluiting wordt gezocht op de toewijzingsregels zoals die door het rijk worden opgelegd aan toegelaten instellingen en zijn verwoord in de MG-Circulaire.

Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

Deze bepaling heeft de gemeente Ede overgenomen uit het "WMO-convenant (2015)" die de gemeente Ede en Woonstede hebben gesloten. Met het in werking treden van de Huisvestingswet 2014 is het voor de gemeente niet toegestaan om afspraken te maken in convenanten of in andere overeenkomsten over de toewijzing van woningen. De gemeente Ede heeft deze bepaling opgenomen om efficiënt gebruik te kunnen maken van de beschikbaar financiële middelen in het kader van de Wmo 2015 (of wet- en regelgeving die hiervoor in de plaats komt). Desbetreffende woonruimte wordt voor een periode van maximaal 6 maanden niet aangeboden via het aanbodmodel op het digitale platform Huiswaarts.nu. Indien er zich binnen genoemde periode een inwoner meldt met een indicatie voor een dergelijke woningaanpassing kan deze door middel van directe bemiddeling worden toegewezen. Als genoemde periode is verstreken wordt de woning aangeboden via het digitale platform 'Huiswaarts.nu'.

Artikel 9. Verhuisintentie

In het verlengde van artikel 8 is deze bepaling opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan situaties waarbij de geïndiceerde persoon is overleden of is verhuisd naar een verpleeghuis en de niet

geïndiceerde partner/echtgenoot/ouder(s) in de aangepaste woning achterblijft (de in deze regel genoemde voorbeelden zijn niet limitatief). Gezien de inbreuk die een dergelijke bepaling kan opleveren voor het woongenot van de huurder(s) zal deze bepaling uitsluitend worden ingezet als er sprake is van 'dringend eigen gebruik' door de gemeente Ede. De huurder die op grond van deze bepaling de woning moet verlaten, krijgt in overleg met de toegelaten instelling via directe bemiddeling een woning aangeboden en komt in aanmerking voor een wettelijke vergoeding.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang

Een toegelaten instelling kan bij woonruimte met minimaal vier slaapkamers en/of bij woonruimte met een gebruiksoppervlakte van minimaal 100 m² de aanvullende eis opnemen dat huishoudens van tenminste vijf personen voorrang krijgen. Bij eengezinswoningen met drie slaapkamers kan een toegelaten instelling de aanvullende eis opnemen dat huishoudens van tenminste drie personen voorrang krijgen.

Artikel 11. Woonzorginstellingen – woongroepen

De toegelaten instellingen Habion, Mooiland, Woonstede en Woonzorg hebben met zorginstellingen in het verleden privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de verhuur van hun vastgoed. Desbetreffende instellingen hanteren over het algemeen hun eigen wachtlijsten waarbij de hoogte van de zorgvraag veelal rangordecriterium is. Dit houdt mede verband met de kwetsbaarheid van de doelgroep. Het is niet wenselijk dat de Huisvestingsverordening die afspraken doorkruist. Om die reden is er in de bijlage bij deze verordening een overzicht opgenomen van woonruimte die niet aangeboden wordt via het digitale platform Huiswaarts.nu.

Indien zorginstellingen dat wensen (b.v. bij langdurige leegstand), kan woonruimte aangeboden worden via het digitale platform 'Huiswaarts.nu' waarbij gebruik kan worden gemaakt van volgordecriteria. Aanvullende criteria zijn niet toegestaan.

Daarnaast zijn er in Ede woongroepen die woonruimte huren van een toegelaten instelling en die zelf nieuwe bewoners kunnen kiezen. Omdat het aanbieden van woonruimte via Huiswaarts.nu ertoe zou leiden dat het concept/gedachtengoed van dergelijke initiatieven verloren zou gaan, wordt hiervoor een uitzondering gemaakt via de eerder genoemde lijst.

Artikel 12. Voorrang op basis van herstructurering

Een toegelaten instelling kan bij sloop of ingrijpende renovatie van een woning of complex van woningen besluiten om de zittende huurders een herstructureringsurgentie toe te kennen. De betreffende toegelaten instelling draagt zorg voor registratie van de betreffende woningzoekende als herstructureringskandidaat. De rangorde van herstructureringskandidaten onderling wordt bepaald door de woonduur (woonduur is de totale, aaneengesloten duur van bewoning van de achter te laten woonruimte). De voorrang vervalt bij definitieve huisvesting van de betreffende herstructureringskandidaat. Dit geldt dus niet voor het huisvesten in een wisselwoning.

Herstructureringskandidaten zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van geschikte woonruimte via het digitale platform Huiswaarts.nu. Indien deze zoektocht niet tot gewenste resultaten leidt, kan de toegelaten instelling de keuze maken voor directe bemiddeling. Dit is ter beoordeling van de toegelaten instelling. Als de toegelaten instelling kan aantonen dat de woningzoekende onvoldoende initiatieven heeft ontplooid om via het digitale platform Huiswaarts.nu vervangende woonruimte te zoeken en geen medewerking wil verlenen aan het tijdig verhuizen (door onterecht woningen te weigeren bij de actieve bemiddeling) staat de toegelaten instelling een gang naar de rechter vrij.

Artikel 13. Regionale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de Regio FoodValley voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte.

Deze voorrangsregel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat als er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet). Dit impliceert dat 50% van de woningen bij het aanbieden van de woonruimte 'gelabeld' kan worden voor het stellen

van bindingseisen. Maximaal 25% van die 50% is beschikbaar voor personen met regionale binding. Het labelen van een woning geschiedt bij de aanbidding.

Artikel 14. Lokale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Ede of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat als er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet). Dit impliceert dat 50% van de woningen bij het aanbieden van de woonruimte 'gelabeld' kan worden voor het stellen van bindingseisen. Maximaal 25% van die 50% is beschikbaar voor personen met lokale binding aan Ede. Het labelen van een woning geschiedt bij de aanbidding.

Lokale binding moet gespecificeerd worden naar kern. Als er geen gegadigden zijn uit desbetreffende kern wordt de lokale kernbinding uitgebreid tot de andere kernen van Ede. Als dit niet tot het gewenste effect leidt, vervallen de voorrangscriteria. Het voorrangscriterium regionale binding vervangt niet automatisch die van lokale binding als die laatste niet succesvol is.

Artikel 15. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling wordt, in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening, een rangorde voor de toewijzing van woonruimte gegeven. Het artikel treedt in werking bij situaties waarin er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woning.

Het artikel dient als volgt gelezen te worden. Alle gegadigden (zowel de voorrangskandidaten als de personen die op basis van inschrijftijd in aanmerking zouden kunnen komen voor een woning) dienen te voldoen aan de bepalingen zoals die zijn verwoord met betrekking tot het inkomen in de artikelen 3 en 7. Het inkomen is altijd leidend, tenzij het hier een situatie betreft als genoemd in de toelichting van artikel 3 (waar gesproken wordt over de rijksregels waaraan een toegelaten instelling is gehouden).

Daarnaast wordt opgemerkt dat de voorrangsbepalingen alleen gehanteerd kunnen worden als deze kenbaar zijn gemaakt bij aanbidding van de woning op het digitale platform 'Huiswaarts.nu'. Uitzondering hierop is het criterium 'herstructurering'. Er kunnen meerdere voorrangsbepalingen tegelijkertijd gehanteerd worden, waarbij de in dit artikel gekozen volgorde in principe leidend is.

Voor herstructureringskandidaten die specifiek willen terugkeren naar een nieuwbouwwoning binnen het herstructureringsgebied, wordt bepaald dat zij hiervoor als eerste in aanmerking komen. In dit geval gaan zij vóór op wettelijk en lokaal urgenten, die voor de woningen buiten het gebied van herstructurering als eerste in aanmerking zullen komen, zoals bepaald in lid 1. Voor alle woningen buiten het herstructureringsgebied blijft de volgorde zoals bepaald in lid 1 van kracht.

Lokale binding moet gespecificeerd worden naar kern. Als er geen gegadigden zijn uit desbetreffende kern wordt de lokale kernbinding uitgebreid tot de andere kernen van Ede. Als dit niet tot het gewenste effect leidt, vervallen de voorrangscriteria. Het voorrangscriterium regionale binding vervangt niet automatisch die van lokale binding als die laatste niet succesvol is.

Overigens is het de toegelaten instelling op privaatrechtelijke gronden toegestaan, als sprake is van een gerechtvaardigd onderscheid bijvoorbeeld bij woonruimte specifiek geschikt voor jongeren dan wel ouderen, om leeftijdscriteria te hanteren. Het is echter niet toegestaan om leeftijd als rangordecriterium te hanteren. Dit laatste wordt aangemerkt als leeftijdsdiscriminatie. Bij het hanteren van het leeftijdscriterium moet deze expliciet geduid zijn (bijvoorbeeld met een formulering als 'maximaal 30 jaar' of 'vanaf 65 jaar').

Artikel 16. Vruchteloze aanbidding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In dit artikel is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden. Om frictieleegstand (en daarmee inkomstenderving) zo veel als mogelijk te voorkomen, is er gekozen voor een termijn van één week.

Artikel 17. Experimentbepaling

Nieuwe inzichten of nieuwe technische mogelijkheden kunnen er toe leiden dat andere systemen van woningtoewijzing worden ontwikkeld dan waarop deze huisvestingsverordening is gebaseerd (eventueel voor specifieke woonruimte). Dit artikel maakt het mogelijk om te experimenteren met dergelijke systemen zonder de hele verordening aan te hoeven aanpassen. Ook kan geëxperimenteerd worden met regels waarvan de gevolgen niet geheel voorspelbaar zijn, waarna (bij gebleken succes) een dergelijke regeling via aanpassing van de verordening formeel kan worden ingevoerd.

Artikel 18. Vrije toewijzingsruimte voor toegelaten instellingen

Vrije toewijzingsruimte voor toegelaten instellingen is bedoeld om lokale problemen op te lossen waarvoor de toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. In deze situaties dient allereerst een urgentie te worden aangevraagd op basis van hoofdstuk 4 van de verordening. Indien de urgentieaanvraag wordt geweigerd staat de mogelijkheid open tot het toepassen van dit artikel door de toegelaten instelling. Achteraf vindt verantwoording plaats aan het college.

De vrije toewijzingsruimte is beperkt tot maximaal 2% van het gemiddelde aantal verhuringen van de voorafgaande 3 kalenderjaren. Gemiddeld waren er in de afgelopen 5 jaar (2013-2017) 728 nieuwe toewijzingen per jaar.

HOOFDSTUK 4 Urgentie

Artikel 19. Woonurgentiecategorieën

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen. Echter, als een gemeente ervoor kiest een urgentieregeling te hanteren dan schrijft de wet de in dit artikel genoemde verplichte urgentiecategorieën voor (artikel 12 lid 3 van de wet).

Naast de twee wettelijke urgentiecategorieën heeft de gemeente Ede vijf lokale urgentiecategorieën: Vergunninghouders (als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub h van de Huisvestingswet 2014), medische urgentie, financiële urgentie, relatiebeëindiging en sociale urgentie. Omdat urgenten hiermee een sterke positie krijgen op de woningmarkt wordt getracht het aantal urgentiebeschikkingen te beperken tot een minimum. Noodsituaties kunnen verschillend zijn in beleving, daarom zijn de noodsituaties beschreven in de Huisvestingsverordening.

Artikel 20. Algemene voorwaarden woonurgentiecategorieën art. 19 lid 2 b t/m e

Dit artikel geeft door middel van enkele voorwaarden aan wie er een beroep kunnen doen op de urgentiecategorieën medische urgentie, financiële urgentie, relatiebeëindiging en sociale urgentie. Wanneer niet aan deze eisen wordt voldaan, wordt (behoudens mogelijke toepassing van de hardheidsclausule) geen urgentie verleend.

Alleen aanvragen van meerderjarige inwoners van de gemeente Ede die tenminste één jaar aaneengesloten ingezetene zijn, worden behandeld. Tevens dienen zij ingeschreven te staan als woningzoekende bij www.huiswaarts.nu en dient de aanvrager de leges te voldoen conform de geldende Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Ede houdende regels omtrent de heffing en invordering van leges.

Ingezetenen zijn personen die staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van Ede en feitelijk hoofdblijf hebben in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.

Als er sprake is van twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt, dan kan er een aanvraag worden ingediend. Als één van de meerderjarige inwoners korter dan één jaar aaneengesloten ingezetene is, dan is dat geen belemmering.

Artikel 21. Bewijsstukken woonurgentiecategorieën art. 19 lid 2 b t/m e

In dit artikel is opgenomen welke algemene bewijsstukken de aanvrager moet meesturen bij een aanvraag in de categorie medische urgentie, financiële urgentie, relatiebeëindiging en sociale urgentie. Deze bewijsstukken zijn nodig om te kunnen vaststellen hoe dringend de noodzaak is voor het verlenen van urgentie. Bij de verschillende woonurgentiecategorieën staat beschreven welke aanvullende documenten er verder nog kunnen en/of moeten worden aangeleverd.

Een vereiste is dat de aanvrager zelf actief zoekt naar een woning. De aanvrager is immers zelf verantwoordelijk voor zijn huisvesting. Dit dient dan ook beschreven te worden. Een bewijs daarvan kan o.a. bestaan uit een overzicht van woningen waarop is gereageerd. Dit overzicht kan de woningzoekende zelf via internet uitdraaien of de toegelaten instelling kan daarvan een overzicht verstrekken. Een periode van maximaal 6 maanden voorafgaand aan het besluit op aanvraag wordt meegenomen in het onderzoek in hoeverre de aanvrager zelf actief heeft gezocht naar een woning.

Het inkomen en het vermogen zijn nodig wanneer er urgentie wordt verleend. De toegelaten instelling heeft deze gegevens nodig voor het toewijzen van een passende woning. Om deze reden zijn een inkomensverklaring en kopie van de loonstrook van belang.

Het secretariaat levert bij toezending van de aanvraag zoveel mogelijk relevante stukken aan de commissie. De commissie bepaalt uiteindelijk welke bescheiden essentieel zijn om tot een zorgvuldig besluit te komen en vraagt met het oog daarop zo nodig aanvullende stukken aan de aanvrager.

Artikel 22: Algemene beoordelingscriteria voor woonurgentiecategorieën art. 19 lid 2 b t/m e

Voordat inhoudelijke beoordeling van de aanvraag op grond van artikel 28 t/m 31 plaatsvindt, dient de belanghebbende te voldoen aan de algemene voorwaarden van artikel 20.

Eigen verantwoordelijkheid voor het ontstaan van de acute woonnoodsituatie kan zowel uit een handelen als een nalaten voortvloeien. De acute woonnoodsituatie was voor betrokkene niet te voorzien ofwel betrokkene was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de acute woonnoodsituatie te voorkomen. Verder was de betrokkene niet in staat daarop te anticiperen. In uitzonderlijke situaties kan de toepassing van de regel 'buiten eigen schuld' niet gerechtvaardigd zijn.

De woningzoekende heeft aantoonbaar eerst zelf naar een oplossing van zijn probleem gezocht, alvorens een urgentie aan te vragen. Andere oplossingen kunnen zijn: een kamer huren, inwonen bij derden, een woning kopen of particuliere verhuur. In voorkomende gevallen is een kamer (onzelfstandige woonruimte) tevens een passende oplossing voor met name (alleenstaande) urgent woningzoekenden. Dit kan helpen om de extra druk op de woningmarkt te verlichten. Daarnaast moet ook een maximale eigen inspanning zijn geleverd om de huidige woning te behouden.

Artikel 23. Behandeling aanvraag urgentie

Het eerste lid van dit artikel bepaalt de reguliere beslistermijn op acht weken. Het tweede lid bepaalt dat die termijn met vier weken verlengd kan worden.

Artikel 24: niet in behandeling nemen van een woonurgentie aanvraag

In het geval een aanvraag voor een woonurgentie niet compleet is (onvolledig ingevuld, niet ondertekend of niet voorzien van de vereiste bewijsstukken) dan kan deze niet goed worden beoordeeld en dus niet in behandeling worden genomen. De aanvrager wordt eerst in de gelegenheid gesteld de aanvraag compleet te maken. Indien de aanvrager hieraan niet voldoet zal de aanvraag niet in behandeling worden genomen. Een besluit om de aanvraag niet te behandelen wordt aan de aanvrager bekend gemaakt.

Artikel 25: aanvullende bepalingen urgentiecategorie verblijf in een tijdelijke opvangvoorziening

Dit artikel geldt voor personen die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening. Om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring dient de betrokkene gedurende een bepaalde tijd te zijn begeleid of behandeld door een in de regio werkzame hulp- en dienstverleningsinstelling. Woonruimte voor deze urgentiecategorie wordt direct bemiddeld.

Artikel 26: aanvullende bepalingen urgentiecategorie mantelzorg

De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat mantelzorgverleners en – ontvangers in aanmerking kunnen komen voor een urgentieverklaring. Mantelzorgverleners en – ontvangers moeten aan een aantal voorwaarden voldoen om voor urgentie in aanmerking te komen. De vervangende huisvesting moet een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakverlichting van de mantelzorgverlener. Daarnaast moet er sprake zijn van een mantelzorgrelatie waarbij de zorg niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep. Er is sprake van dagelijkse zorg waarbij de mantelzorger minimaal 10 uur per week aan mantelzorg besteedt en er is sprake van langdurige ondersteuning waarbij de verwachting bestaat dat de mantelzorgrelatie minimaal 1 jaar na de verklaring in stand blijft. Daarnaast kan de afstand of reistijd tussen de ontvanger en verlener van mantelzorg bij de beoordeling van een aanvraag om een mantelzorgurgentieverklaring worden betrokken.

De mantelzorgurgentieverklaring is alleen geldig in de gemeente die deze verklaring heeft afgegeven. Woonruimte voor deze urgentie categorie wordt direct bemiddeld.

Artikel 27: aanvullende bepalingen urgentie categorie vergunninghouders

Gemeenten krijgen op basis van hun grootte per jaar een taakstelling van het Rijk om een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten (artikel 60A e.v. van de Woningwet). Op basis van een informatieprofiel van het Centraal Orgaan Asielzoekers zoekt de gemeente geschikte woonruimte. Woonruimte voor deze urgentie categorie wordt direct bemiddeld.

Artikel 28: aanvullende bepalingen urgentie categorie medische urgentie

Centraal staat dat hier sprake is van een vastgestelde medische aandoening. Psychische- en/of psychiatrische aandoeningen kunnen ook leiden tot een medische urgentie. Dit wordt beoordeeld door het college. Er kan bij een onafhankelijke externe deskundig advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de medische aandoening en de woonsituatie.

Artikel 29: aanvullende bepalingen urgentie categorie financiële urgentie

Het kan zijn dat de aanvrager om financiële redenen in een noodsituatie verkeert. Er kan dan reden zijn om urgentie te verlenen. Van financiële omstandigheden, op grond waarvan urgentie kan worden toegekend, kan sprake zijn indien de aanvrager, buiten eigen schuld om, als gevolg van plotseling optredend ernstig inkomstenverlies of faillissement, de lasten van zijn bestaande woonruimte redelijkerwijs niet meer kan dragen. Onvrijwillig werklozen of arbeidsongeschikten kunnen hiertoe behoren. Om voor een financiële urgentie in aanmerking te kunnen komen moet de aanvrager de zorg hebben voor één of meer kinderen jonger dan 21 jaar.

Artikel 30: aanvullende bepalingen urgentie categorie relatiebeëindiging

Verbreking van een samenlevingsvorm is geen reden voor urgentie. Als het huisvestingsprobleem primair is ontstaan door het verbreken van een samenlevingsvorm, is het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de aanvrager om zelf in andere huisvesting te voorzien. De ouder die de zorg heeft voor de kinderen zal over het algemeen de woning toegewezen krijgen wanneer hij of zij de rechter daarom vraagt. De ander kan meestal zelfstandig in huisvesting voorzien. Het is van belang dat de partners gezamenlijk hun zaken goed regelen of dit via de rechter afdwingen. Iemand die zelf vrijwillig met de kinderen de woning verlaat, kan de ontstane huisvestingsproblematiek niet afwentelen op de gemeente/toegelaten instelling. Om deze reden zijn de aanvullende eisen opgenomen. Nadrukkelijk moet er eerst sprake zijn van een onhoudbare situatie en daarna wordt pas beoordeeld of er wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden.

Vanzelfsprekend moet de aanvrager al het mogelijke hebben gedaan om het woonrecht in de oude woning te behouden, tenzij dit aantoonbaar op juridische- en/of financiële gronden niet haalbaar is gebleken.

In geval van co-ouderschap kan slechts één partij in aanmerking komen voor urgentie. Dit betekent dat in het geval beide ouders in gelijke mate de zorg voor een kind hebben en beide de gezamenlijke woning verlaten, door henzelf een aantoonbare keus moet worden gemaakt wie de aanvraag indient. Zo nodig moet dit formeel worden vastgelegd in een convenant en ouderschapsplan. Hiermee wordt voorkomen dat beide partners een huurwoning kunnen claimen. Als er bij co-ouderschap een eigen plek voor het kind / de kinderen beschikbaar is bij één van de ouders dan is woonurgentie voor de andere ouder uitgesloten.

In dit artikel staat ook welke bewijsstukken de aanvrager dient te overleggen.

Artikel 30a: aanvullende bepalingen indien de huidige woonsituatie een huurwoning betreft

Dit artikel geeft aanvullende bepalingen voor een situatie waarin de huidige woning een huurwoning is. De ouder die de zorg heeft voor de kinderen zal over het algemeen de woning toegewezen krijgen wanneer hij of zij de rechter daarom vraagt. Het recht op de huidige woning moet dus altijd worden geclaimd bij de rechtbank. Beslist de rechter dat de huurwoning verlaten moet worden door de ouder die de volledige zorg heeft over de kind(en), dan kan men in aanmerking komen voor een woonurgentie. In geval van co-ouderschap is er voor de kind(er)en een plek beschikbaar bij één van de ouders en dan is een woonurgentie voor de andere ouder uitgesloten.

Artikel 30b: aanvullende bepalingen indien de huidige woonsituatie een koopwoning betreft

Dit artikel geeft aanvullende bepalingen voor een situatie waarin de huidige woning een koopwoning is. In het geval van co-ouderschap en verkoop van de koopwoning kan slechts één partij in aanmerking komen voor urgentie. In het geval van co-ouderschap waarbij de ex-partner de koopwoning volledig overneemt is er sprake van een plek voor de kind(er)en bij één van de ouders en dan is een woonurgentie voor de andere ouder uitgesloten.

Artikel 31: aanvullende bepalingen urgentie categorie sociale urgentie

De huisvestingssituatie moet onhoudbaar zijn (woonnoodsituatie) en moet binnen een half jaar (acuut) worden opgelost. De aanvrager dient aan te tonen dat de sociale problemen direct samenhangen met de huidige woonsituatie en dat hij/zij er alles aan heeft gedaan om de situatie te voorkomen of te verbeteren. De sociale problematiek dient bekend te zijn bij een op dat gebied werkzame instantie, die de problematiek onderschrijft. De omstandigheden moeten een duidelijke relatie hebben met de woonsituatie. Hiervoor kan schriftelijk advies van een externe deskundige gevraagd worden.

Ten behoeve van sociale urgentie waarbij een woningzoekende dringend woonruimte nodig heeft vanwege uitstroom uit een opvang-, BW of hulp- en dienstverleningsinstelling in de urgentieregio, beoordeelt de (centrum)gemeente feiten en omstandigheden die betrekking hebben op onder meer het sociaal netwerk (familie en vrienden), het doorlopen traject, persoonlijke overwegingen en bekendheid bij zorginstellingen. In artikel 32 worden redenen genoemd die op zichzelf onvoldoende redenen zijn om urgentie te verlenen. Voor de doelgroep onder artikel 31 lid 2 zijn een viertal redenen hiervan niet van toepassing:

- (dreigende) dakloosheid door eigen toedoen / woningontuiming;
- inwoning/kamerbewoning;
- huurschuld of schadevordering woningstichting;
- illegale bewoning, bijvoorbeeld op een recreatiepark.

Woonruimte voor de doelgroep onder artikel 31 lid 2 wordt direct bemiddeld.

De algemene voorwaarde dat een woningzoekende eerst aantoonbaar zelf naar een passende woning heeft gezocht, blijft hierbij gelden.

Artikel 32: Weigeringsgronden urgentie

In dit artikel worden praktijksituaties gegeven waarvoor zondermeer geen urgentie wordt verleend. In afwijking van hetgeen genoemd in het tweede lid kan er een woonurgentie verleend worden indien de gevolgen van de huidige woonsituatie dermate ernstig zijn dat voortzetten niet van de aanvrager gevergd kan worden. Bijvoorbeeld als er sprake is van een combinatie van factoren die hier genoemd worden.

In geval van een huurschuld wordt de uitsluitingsgrond onder h buiten toepassing gelaten. Dit betekent dat ondanks een huurschuld er toch urgentie verleend kan worden. De toegelaten instelling stelt echter als voorwaarde voor het feitelijk verstrekken van een woning dat er een betalingsregeling getroffen wordt. Om de betaling van de aflossingen te waarborgen, zal de aanvrager zich moeten laten bijstaan door een hulpverlenende instantie. Daarnaast zal de toegelaten instelling van de aanvrager verlangen een aanvullende overeenkomst te tekenen, waarbij deze hulpverlenende instantie de bereidheid moet hebben om de overeenkomst mee te tekenen. Dit laatste geldt ook voor de doelgroep onder artikel 31 lid 2.

Indien de aanvrager niet bereid is aan deze voorwaarden mee te werken, zal deze niet in staat zijn de urgentieverklaring te effectueren. Om de aanvrager vooraf te informeren zal hierover informatie worden verstrekt via internet en in een informatiebijlage in de beschikking.

Artikel 33: Inkomen en vermogen

Er geldt geen inkomens- en/of vermogensgrens voor urgentieverlening. De hoogte van het inkomen en vermogen zijn echter wel van belang bij de toewijzing omdat door de toegelaten instelling wordt gekeken naar de huur van de woning (passendheidstoets). Het inkomen en vermogen worden daarom wel gevraagd op het aanvraagformulier voor urgentie. Mogelijk leidt een hoog inkomen of vermogen tot oordeel dat de aanvrager zelf in woonruimte kan voorzien.

Artikel 34: Procedure toewijzing woningen

Toewijzing vindt plaats op basis van het zoekprofiel. Dat wil zeggen welke woning past, in verband met de urgentie, het beste bij de aanvrager. De commissie besluit over deze eisen. Dit is het minimaal passende woningaanbod met de kortste wachttijden. Urgent woningzoekenden kunnen vervolgens zelf reageren op woning uit het vastgestelde zoekprofiel of worden bemiddelingsurgent waarbij de toegelaten instelling zoekt naar passende huisvesting.

Omdat men als urgent woningzoekende wordt aangemerkt, moet de aanvrager de eerst beschikbaar komende passende woning aanvaarden. Met de woonwensen wordt, zo mogelijk, rekening gehouden.

De woonurgentie is maximaal zes maanden na besluitvorming geldig. In het geval van een bemiddelingsurgent moet binnen zes maanden na besluitvorming toewijzing van een woning door de toegelaten instelling plaatsvinden. Als dit niet mogelijk is binnen deze periode, dan vindt er overleg plaats met de aanvrager en eventueel de commissie.

Artikel 35: beëindiging van een woonurgentie

In dit artikel is bepaald wanneer een urgentie wordt beëindigd. Bij beëindiging van een urgentie in de situaties zoals genoemd in het eerste lid wordt de aanvrager schriftelijk geïnformeerd.

Tegen het besluit van het college kan binnen zes weken na dagtekening bezwaar worden gemaakt. De bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zijn op deze besluiten van toepassing;

Een bezwaarschrift wordt mondeling behandeld in een zitting van de bezwaarschriftencommissie gemeente Ede. Deze commissie geeft vervolgens een advies aan het college en die neemt vervolgens een beslissing.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 36. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Hiermee worden twee soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

1. Omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten'.
2. Woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'.

In het eerste lid is bepaald dat het vergunningvereiste van toepassing is op alle woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Ede. Deze aanwijzing is gedaan met het oog op het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Enerzijds voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet) en anderzijds met het oog op de leefbaarheid.

Artikel 37. Aanvraag vergunning

Op grond van artikel 35, eerste lid, van de Huisvestingswet dienen er in de verordening onder andere regels te worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop een vergunning kan worden aangevraagd, de gegevens die door de aanvrager moeten worden verstrekt met het oog op de beoordeling van de aanvraag. Hieraan wordt in dit artikel uitvoering gegeven.

Zo is in het eerste lid bepaald dat de vergunningaanvraag niet vormvrij is, maar geschiedt door middel van een aanvraagformulier. De vergunning wordt aangevraagd bij het bestuursorgaan dat bevoegd is op de aanvraag te beslissen: het college.

In het tweede lid is aangegeven welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag dienen te worden overgelegd. In het derde lid wordt ten slotte de mogelijkheid geopend om advies in te winnen bij de Kamer van Koophandel, waarmee de belangenafweging nog beter kan plaatsvinden.

Artikel 38 en 39. Voorwaarden en voorschriften / Weigeringsgronden

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.

Uitgangspunt is dat er een belangenafweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand, oftewel de leefbaarheid. In artikel 26 van de wet zijn intrekingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

Onder artikel 39, sub b (voorschriften in het kader van de borging van een goed woon- en leefklimaat), vallen bijvoorbeeld voorschriften over de aanwezigheid van voldoende ruimte ten behoeve van (fiets)parkeren, het voorkomen van (geluids)hinder, het voorkomen van verrommeling etc.

Om het kader voor vergunningverlening - met name in het kader van de controle op een goed woon- en leefklimaat - scherper te maken, zijn beleidsregels opgesteld. Deze worden bij de toetsing van een aanvraag betrokken.

Hoofdstuk 6. Overige bepalingen

Artikel 40: hardheidsclausule

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

Artikel 41. Overgangsrecht

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 42. Inwerkingtreding en citeertitel

De Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat een huisvestingsverordening een tijdelijk karakter heeft van maximaal 4 jaar, waarna opnieuw schaarste en verdringing moet worden aangetoond. Het onderzoek naar schaarste en verdringing is uitgevoerd eind 2018. De Huisvestingsverordening Ede 2019, op basis van het onderzoek naar schaarste en verdringing van 2018, geldt daarom van rechtswege tot 1 juli 2023.

Bijlage bij Huisvestingsverordening Ede 2019

Zorg gerelateerd			
Locatie	Aantal	Eigenaar	Gebruiker
Agaatstraat Ede	12	Woonstede	Fokus
Opaalstraat Ede	13	Woonstede	Sizagroep Kristal
Bospoort Ede	12	Woonstede	Careander
Leeghwaterstraat Ede	26	Woonstede	Johanitter Opvang Soloplus
Meidoornlaan en Ereprijs Bennekom	4	PlichtGetrouw	Eleos
Hoefweg Ede	6	Woonstede	RIBW
Honskamperweg Lunteren	19	Habion	Opella
Baron van Wassenaerpark Bennekom	101	PlichtGetrouw	Opella (gebouw Córnelie)
Veldjesgraaf Ederveen	20	Woonstede	Opella
Smachtenburgerhof Harskamp	10	Woonstede	Opella
Willy Brandtlaan Ede	81	Habion	Gelderhorst
Minister Aalbersepark Ede	70	Woonzorg	Vilente
Pollenstein Ede	9	Woonstede	Vilente
Dick Ketstraat Ede	1	Mooiland	RIBW
Brummelweg Otterlo	28	Woonstede	Icare (Eureka)
Kamers met Kansen Ede	20	Woonstede	Malkander
Baron van Wassenaerpark Bennekom	68	Woonstede	Opella (gebouw Walraven)
Baron van Wassenaerpark Bennekom	33	Woonstede	Opella (gebouw Machtella)
Enkaterrein Ede	8	Woonstede	Stichting Stoer
Overige			
Locatie	Aantal	Eigenaar	Gebruiker
Aleidahof en Timanshof Bennekom	151	Woonstede	St. Zuid Veluwe
Erasmusstate, Hegelstate en Kantstate Ede	45	Woonstede	Wonenwij
Staadsliedenbuurt en Groene Hart Lunteren	70	Woonstede	Moluks Platform Lunteren