

Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2019 (tijdelijke versie)

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 april 2019; FILLIN "Datum benw-
vergadering:" * MERGEFORMAT

besluit: vast te stellen de volgende: Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2019 (tijdelijke versie)

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Commissie Bezwaarschriften Woonruimteverdeling Noord-Veluwe 2015: de commissie die burgemeester en wethouders adviseert over bezwaarschriften die in het kader van deze verordening worden ingediend;
- b. doorstromer: een woningzoekende die op basis van een koop- of huurovereenkomst over een legale, zelfstandige woonruimte in het woningmarktgebied Noord-Veluwe beschikt en deze leeg achterlaat voor verkoop of verhuur;
- c. huishoudinkomen: met huishoudinkomen wordt bedoeld wat daar over is opgenomen in artikel 1 van de Wet;
- d. lotingsmodule: wijze van verdeling van woonruimte waarbij de rangorde van woningzoekenden door middel van loting wordt bepaald;
- e. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, zoals uitgewerkt in de richtlijn urgentie behorend bij het Reglement Urgentiecommissie Woonruimteverdeling Noord – Veluwe 2015;
- f. starter: een woningzoekende, niet zijnde een doorstromer;
- g. urgentiecategorie: een onderscheid op basis van type urgentie, waarbij twee typen worden onderscheiden:
 - A. urgentiecategorie 1: vergunninghouders die onder de gemeentelijke taakstelling vallen, en,
 - B. urgentiecategorie 2: woningzoekenden die voorrang hebben op basis van het bieden of ontvangen van mantelzorg, woningzoekenden die komen uit een voorziening tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woning hebben verlaten, op andere gronden door burgemeester en wethouders urgent verklaarden en woningzoekenden, die door burgemeester en wethouders urgent zijn verklaard, omdat zij vanwege stadsvernieuwing hun woning moeten verlaten;
- h. urgentiecommissie: de commissie die belast is met het beoordelen van aanvragen van woningzoekenden om in een urgentiecategorie te worden ingedeeld;
- i. wet: Huisvestingswet 2014;
- j. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de woningmarktregio Noord-Veluwe;
- k. woningmarktregio Noord-Veluwe: het grondgebied van de gemeenten Putten, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Elburg en Oldebroek;
- l. woningzoekende: huishouden, waartoe tenminste één meerderjarig persoon behoort, dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 3 is ingeschreven;
- m. specifieke voorziening: een bouwkundig kenmerk van een woning (of een conceptuele aanpassing / een conceptueel uitgangspunt) waardoor deze bij uitstek geschikt is voor woningzoekenden die veel baat hebben bij, dan wel aangewezen zijn op, de desbetreffende voorziening.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimte in eigendom van een woningcorporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, mag alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet.

Artikel 3. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Een woningcorporatie draagt in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden.
2. De woningcorporaties stellen gezamenlijk regels op over de wijze van inschrijving, vastlegging van gegevens, eventuele opschorting en einde van de inschrijving.
3. Voor de inschrijving en de jaarlijkse verlenging van de inschrijving kan een woningcorporatie een geldelijke bijdrage vragen.
4. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
5. De inschrijving bij een woningcorporatie in een andere gemeente in de woningmarktregio Noord-Veluwe is ook geldig als inschrijving in deze gemeente.
6. Een inschrijving als woningzoekende vervalt niet 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.
7. Een inschrijving als woningzoekende vervalt eveneens niet 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.

Artikel 4. 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, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. adres, naam van de verhuurder, en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening, en,
 - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zeven werkdagen op een aanvraag om een huisvestingsvergunning.
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend.

Artikel 5. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

- a. woningzoekenden die in aanmerking komen voor feitelijke toewijzing van een woning door een woningcorporatie op basis van de in artikel 11 van deze verordening gegeven rangorde;
- b. zijnde meerderjarige woningzoekenden;
- c. en met een inkomen lager dan de voor de woningcorporaties geldende actuele inkomensnorm voor toewijzing van een sociale huurwoning, en,
- d. daarnaast overige meerderjarige woningzoekenden, die in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een voor iedere woningzoekende toegankelijk digitaal platform.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:

- a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend;
 - c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning, en,
 - d. indien van toepassing, dat de betreffende woning via loting zal worden toegewezen.
3. Door de corporatie kan een beperkt deel van het vrijkomende woningaanbod direct worden bemiddeld met het oog op de huisvesting van categorieën woningzoekenden die niet in staat zijn zelf een woning te vinden en voor welke directe bemiddeling de meest passende vorm van woningtoewijzing is.
 4. De corporaties kunnen aan de verdeling van woningen, waaraan specifieke voorzieningen zijn getroffen, bijzondere voorwaarden verbinden, zodat deze woningen kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden die met name op deze voorzieningen zijn aangewezen.
 5. In de bekendmaking van het aanbod wordt duidelijk aangegeven of van de in lid 4 van dit artikel geboden mogelijkheid gebruik wordt gemaakt.
 6. Van de in de leden 3 en 4 van dit artikel genoemde uitzonderingen wordt jaarlijks voor 1 maart verantwoording afgelegd aan burgemeester en wethouders.

Artikel 7. Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentie categorie.
2. Woningcorporaties zijn bevoegd om 25% van de vrijkomende woningen te classificeren als zijnde woningen waar lid 1 van dit artikel niet op van toepassing is en waarbij derhalve een urgentieverklaring niet tot voorrang bij toewijzing leidt. Een dergelijke classificatie dient vermeld te worden bij de bekendmaking op grond van artikel 6 van de desbetreffende woning.

Artikel 8. Verzoek om indeling in een urgentie categorie

1. Een verzoek om ingedeeld te worden in urgentie categorie 2 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Het verzoek gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, geboortedatum, contactgegevens, en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van het huishouden van de verzoeker;
 - c. motivering van het verzoek.
3. Burgemeester en wethouders kunnen van de woningzoekende verlangen nadere gegevens te overleggen.
4. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentie categorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen deskundig persoon of instantie. Deze persoon of instantie neemt bij de advisering de richtlijn urgentie in acht behorend bij het Reglement Urgentiecommissie Woonruimteverdeling Noord-Veluwe 2015.
5. Een beschikking tot indeling in een urgentie categorie vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum van het verzoek als bedoeld in het eerste lid, en,
 - c. de urgentie categorie waarin de woningzoekende is ingedeeld.
6. In een beschikking tot indeling in een urgentie categorie kan ten hoogste één woningcorporatie tot de verplichting van het verlenen van urgentie worden uitgesloten. De beschikking is in dat geval van toepassing voor woningen van alle andere woningcorporaties in de regio, zoals bedoeld in artikel 1 onder j en k.

Artikel 9. Intrekken urgentie

Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentie categorie intrekken als de woningzoekende:

- a. niet langer als urgent woningzoekende is aan te merken;
- b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;

- c. een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd, of,
- d. gedurende zes maanden geen gebruik heeft gemaakt van de toegekende urgentie.

Artikel 10. Toewijzing van woningen door middel van loting

1. Beschikbaar komende woningen kunnen ofwel regulier ofwel binnen de lotingsmodule worden aangeboden.
2. Bij de bekendmaking van het aanbod wordt dit onderscheid aangegeven.
3. In beide gevallen geldt een gelijke reactietermijn.
4. Het zonder dwingende redenen weigeren van een via loting toegewezen woning leidt tot uitsluiting van één jaar van deelname aan de lotingsmodule.
5. Een woningcorporatie kan daarnaast in overleg met burgemeester en wethouders aanvullende spelregels hanteren voor een goed functioneren van de lotingsmodule.

Artikel 11. Rangorde woningzoekenden

1. De rangorde voor de verdeling van woonruimte is als volgt:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die vallen in urgentiecategorie 1, waarbij de langstlopende urgentie het eerst in aanmerking komt;
 - b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden die vallen in urgentiecategorie 2, waarbij de langstlopende urgentie het eerst in aanmerking komt;
 - c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden in volgorde van de datum van de inschrijving in het register van woningzoekenden.
2. Voor woningen die via de lotingsmodule worden toegewezen geldt dat de woning toevalt aan de eerst gelote kandidaat.
3. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, stellen woningcorporaties nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 12. Verlenen mandaat

1. Burgemeester en wethouders kunnen van de bevoegdheden als bedoeld in artikel 4 mandaat verlenen aan een woningcorporatie.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van de bevoegdheden als bedoeld in de artikelen 8 en 9 mandaat verlenen aan een urgentiecommissie.
3. Als burgemeester en wethouders mandaat verlenen zoals bedoeld in het vorige lid, geldt dit mandaat tevens voor het voeren van verweer bij de Commissie Bezwaarschriften Woonruimteverdeling 2015.

Artikel 13. Urgentiecommissie

Burgemeester en wethouders stellen in overleg met de overige gemeenten en woningcorporaties in de woningmarktregio Noord-Veluwe een reglement vast waarin onder andere de samenstelling, benoeming, bevoegdheden en werkwijze van de urgentiecommissie worden geregeld. Dit reglement wordt aangeduid als Reglement Urgentiecommissie Woonruimteverdeling Noord-Veluwe 2015.

Artikel 14. Commissie Bezwaarschriften Woonruimteverdeling Noord-Veluwe 2015

1. Voor de voorbereiding en advisering bij de beslissing op bezwaren tegen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2019 stellen burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg, in overleg met de colleges van de overige gemeenten in de woningmarktregio, een commissie in, zoals bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. Burgemeester en wethouders stellen in overleg met de overige gemeenten in de woningmarktregio Noord-Veluwe een reglement vast waarin onder andere de samenstelling, benoeming, bevoegdheden en werkwijze van de commissie worden geregeld.
3. Dit reglement wordt aangeduid als Reglement Commissie Bezwaarschriften Woonruimteverdeling Noord-Veluwe 2015.
4. De commissie is bevoegd om namens burgemeester en wethouders de beslistermijn op bezwaarschriften te verlengen overeenkomstig artikel 7:10 lid 3 van de Awb.

HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen

Artikel 15. Overgangsregeling

1. De op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in de Regio Noord-Veluwe als urgent aangemerkte woningzoekenden behouden hun eerdere urgentie, zolang de oorspronkelijke geldigheidsduur niet is verstreken.
2. De op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in de Regio Noord-Veluwe ingeschreven starters op de woningmarkt behouden hun inschrijfduur.
3. Doorstromers kunnen worden ingeschreven in het inschrijfsysteem bedoeld in artikel 3, waarbij de woonduur in de huidige woning als inschrijftijd wordt aangemerkt. Een verzoek om hiervoor in aanmerking te komen kan tot uiterlijk 12 maanden na de inwerkingtreding van de verordening van 2015 worden gedaan.

Artikel 16. Experimenten

1. Burgemeester en wethouders kunnen ruimte bieden aan experimenten op het gebied van de woonruimteverdeling, waarbij kan worden afgeweken van de bepalingen in deze verordening.
2. Wanneer van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, wordt hiervan melding en verslag gedaan aan de gemeenteraad.

Artikel 17. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in gevallen waarin toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de woningzoekende af te wijken van deze regels.

Artikel 18. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019 en vervalt uiterlijk op 1 maart 2020.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2019 (tijdelijke versie).
3. Met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2019 (tijdelijke versie) wordt de Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2015 ingetrokken.

*Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 11 juni 2019
de voorzitter, ir. J.N. Rozendaal
de griffier, mr. ir. M.C. Luiting*