

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

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van ;

gelet op artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a, 7 en 9 tot en met 12, van de Huisvestingswet 2014;

b e s l u i t :

vast te stellen de **Huisvestingsverordening Nijkerk 2019**

Paragraaf 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *aanbodmodel*: het digitale platform waarop de samenwerkende corporaties in de regio Eemvallei hun woningen te huur aanbieden;
- *huisvestingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 7 van de wet;
- *inschrijfregister*: het digitale inschrijfregister van de samenwerkende corporaties in de regio Eemvallei;
- *maatschappelijke binding*: binding van een persoon aan de gemeente Nijkerk. Er is sprake van maatschappelijke binding wanneer:
 - een persoon het voorafgaande kalenderjaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Nijkerk is geweest of
 - een persoon gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Nijkerk is geweest.
- *mantelzorg*: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- *regio Eemvallei*: de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
- *wet*: de Huisvestingswet 2014;
- *woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- *woningzoekende*: het huishouden dat in het regionaal register van woningzoekenden www.woningneteemvallei.nl is ingeschreven.

Artikel 2. Aanwijzing categorie woningen

1. Voor woonruimten, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op huurtoeslag, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden uit een van de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 5.
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.

Paragraaf 2. Vergunningplicht

Artikel 3. Vergunningplichtige woonruimte

1. De in artikel 2, eerste lid aangewezen categorie woonruimte mag niet zonder huisvestingsvergunning, als bedoeld in artikel 4, voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven.
2. De in het vorige lid bedoelde vergunningplicht geldt alleen als er een woningzoekende uit een van de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 5 in aanmerking komt voor de desbetreffende woonruimte.

Paragraaf 3. Urgentie

Artikel 4. Aanvraag urgentieverklaring

1. Een aanvraag om een urgentieverklaring wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. Hierbij worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. aanduiding van de urgentie categorie als bedoeld in artikel 5 van toepassing is en de motivering hiervan;
 - e. relatie van de problematiek met de huidige woonsituatie;
 - f. argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen zes maanden absoluut noodzakelijk is;
 - g. inschrijfbewijs als woningzoekende.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bepaling van de mate van urgentie aanvullende bewijsstukken opvragen
3. Er kan slechts eenmaal op basis van dezelfde feiten en omstandigheden een urgentieverklaring worden aangevraagd.
4. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een urgentieverklaring is de aanvrager een vergoeding verschuldigd.

Artikel 5. Urgentiecategorieën

1. Deze regeling kent de volgende urgentiecategorieën:
 - a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
 - b. vreemdelingen met een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 28 van de wet;
 - c. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen;
 - d. woningzoekenden die dakloos zijn of dreigen te worden na beëindiging van een verblijf in een behandelkliniek, een voorziening voor maatschappelijke opvang of een voorziening voor beschermd dan wel begeleid wonen, waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt en waarvan de behoefte aan woonruimte in de gemeente naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
 - e. woningzoekenden, die vanwege sloop of ingrijpende renovatie de woonruimte in door burgemeester en wethouders goedgekeurde (herstructurerings)plannen verlaten en daarin niet terugkeren;
 - f. woningzoekenden met één of meerdere minderjarige kinderen, die vanwege financiële problemen, een te dure huurwoning of een koopwoning moeten verlaten om een goedkopere huurwoning te betrekken;
 - g. woningzoekenden, die in verband met medische redenen moet verhuizen, omdat de woning niet meer geschikt is;
 - h. woningzoekenden met één of meer inwonend(e) minderjarige kind(eren), die als gevolg van echtscheiding dakloos worden.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de toepassing van het eerste lid.
3. Om toegelaten te worden tot de in het eerste lid genoemde urgentiecategorieën gelden de volgende voorwaarden:
 - a. tenminste één van de leden van het huishouden is achttien jaar of ouder;
 - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.
 - c. het inkomen van het huishouden is niet hoger dan de inkomensgrens voor de primaire doelgroep van corporaties, als bedoeld in artikel 48 van de Woningwet.
 - d. onderdeel c geldt niet voor de urgentie categorie genoemd in het eerste lid onder e.
4. Voor de onder het eerste lid, onder d, e, f, g, en h genoemde urgentiecategorieën geldt dat de aanvrager maatschappelijke binding met de gemeente Nijkerk moet hebben. Deze eis kan niet worden gesteld aan doelgroepen genoemd onder het eerste lid onder a en b. Bij urgentie categorie c geldt dat de mantelzorger dan wel de mantelzorgontvanger de vereiste binding heeft.

Artikel 6. Algemene beoordelingsgronden voor urgentieverstrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen de aanvraag om een urgentie weigeren indien naar hun oordeel sprake is van:
 - a. de situatie waarin aanvrager verkeert, hem is te verwijten;
 - b. de aanvrager niet voldoende zelfredzaam is;
 - c. het woonprobleem op andere wijze kan worden opgelost. Bijvoorbeeld met een voorliggende voorziening of met kamerbewoning;
 - d. de aanvrager niet in staat is in de kosten van zijn bestaan of bewoning van een zelfstandige woning te voorzien ; of
 - e. het woningzoekende huishouden langer dan 8 jaar is ingeschreven bij het inschrijfregister (Woningnetemvallei.nl).
2. Bij de beoordeling van het verzoek om een urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een onafhankelijke deskundige adviseur.

Artikel 7. Inhoud urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vermeldt:
 - a. welke urgentie categorie, als bedoeld in artikel 5 van toepassing is;
 - b. de van toepassing zijnde toewijzingsprocedure van directe bemiddeling dan wel voorrang in het aanbodmodel;
 - c. het zoekprofiel inhoudende het woningtype of aard van de woonruimte, de grootte van de woonruimte (aantal kamers) en of de ligging van de woonruimte.
2. De urgentieverklaring van de urgentie categorieën b, c, d en e geeft recht op een huisvestingsvergunning voor een woning in de gemeente Nijkerk, die door directe bemiddeling van het college door een woningcorporatie aan de woningzoekende wordt aangeboden.
3. De urgentieverklaring van de urgentie categorieën a, f, g en h geeft gedurende zes maanden na de datum van afgifte recht op het bij voorrang verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor speciaal voor huishoudens met een urgentieverklaring gelabelde woonruimte in de gemeente Nijkerk.
4. De overeenkomstig het derde lid gelabelde woonruimte wordt aangeboden via het aanbodmodel.
5. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de toepassing van het eerste lid.

Artikel 8. Vervallen, intrekken of verlengen van een urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vervalt:
 - a. door het accepteren van aangeboden woonruimte;
 - b. door het overlijden van de houder van de urgentieverklaring;
 - c. door het verstrijken van de termijn van de urgentieverklaring;
 - d. door het weigeren van een door de gemeente via directe bemiddeling overeenkomstig artikel 7 tweede lid, aangeboden woonruimte;
 - e. door het weigeren van een woonruimte die voldoet aan het zoekprofiel.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 3 is aan te merken;
 - b. het huishouden niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de verklaring is verleend;
 - c. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - d. de woningzoekende daar om verzoekt;
 - e. indien de feitelijke omstandigheden niet overeenstemmen met de beschrijving van die omstandigheden in de Gemeentelijke Basisregistratie Personen.
3. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentie categorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Als de woningzoekende in een andere urgentie categorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe urgentieverklaring verleend en komt de oude urgentieverklaring te vervallen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de verklaring verlengen indien:
 - a. geen woonruimte beschikbaar is geweest gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend; of
 - b. in bijzondere gevallen.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

1. Een vrijkomende woning als bedoeld in artikel 2, eerste lid, wordt toegewezen aan een woningzoekende die beschikt over een urgentieverklaring met betrekking tot urgentiecategorie b, c, d, en e, als bedoeld in artikel 5.
2. Zijn er bij de toepassing van het eerste lid meerdere gegadigden voor dezelfde woning, dan wordt de woning toegewezen aan de woningzoekende met de oudste urgentieverklaring.
3. Als het eerste lid niet van toepassing is, wordt een vrijkomende woning als bedoeld in artikel 2 toegewezen aan een woningzoekende die beschikt over een urgentieverklaring met betrekking tot urgentiecategorie a, f, g en h als bedoeld in artikel 5.
4. Zijn er bij de toepassing van het derde lid meerdere gegadigden voor dezelfde woning, dan wordt de woning toegewezen aan de woningzoekende met de oudste, op het moment van aanmelding voor de betreffende woning nog geldende, urgentieverklaring.

Artikel 10. Verlening huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen een huisvestingsvergunning aan woningzoekenden met een urgentieverklaring.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een corporatie mandateren om de huisvestingsvergunning te verlenen.

Paragraaf 4. Slotbepalingen

Artikel 11. 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 aanvrager af te wijken van deze verordening. Het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte staat daarbij voorop.

Artikel 12. Experimenten

1. Er kunnen experimenten plaatsvinden over het in gebruik geven van woonruimte aan urgent woningzoekenden, op een wijze die niet in deze verordening is geregeld, maar wel in een op grond van de Huisvestingswet vast te stellen (urgentie)verordening zouden kunnen worden geregeld.
2. De wijze van het in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het tweede lid aan urgent woningzoekenden, staat ten dienste van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige, transparante verdeling van woonruimte.
3. Een experiment vangt niet eerder aan dan na een positieve beslissing van burgemeester en wethouder over de opzet van een experiment. Zij nemen daarbij de belangen van een evenwichtige rechtvaardige, doelmatigheid en transparante woonruimteverdeling in acht.
4. Een experiment kan niet langer duren dan twee jaar en betreft maximaal 10% van het in dat jaar toe te wijzen aantal woonruimten in een jaar.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot de toepassing van dit artikel alsmede over de aanvraagprocedure.

Artikel 13. Mandaat

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van hun bevoegdheden op basis van deze verordening te mandateren.

Artikel 14. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 350 en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 1000.
3. De boete voor overtreding van artikel 8 tweede lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 3000 en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 4500.

Artikel 15. Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte en het in de Huisvestingsverordening bepaalde.

Artikel 16. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening wordt bekendgemaakt in het elektronisch gemeentebled en treedt op de achtste dag na die van bekendmaking in werking.
2. Op het tijdstip genoemd in het eerste lid wordt de Huisvestingsverordening 2015 ingetrokken.
3. De intrekking van de Huisvestingsverordening 2015 heeft geen gevolgen voor de geldigheid van urgentieverklaringen en vergunningen – hoe ook genaamd – dan wel krachtens die verordening gestelde beleidsregels, voorschriften en beperkingen – hoe ook genaamd.
4. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Nijkerk 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 26 september 2019,

*de griffier,
mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN*

*de voorzitter,
de heer mr. drs. G.D. RENKEMA*

TOELICHTING

1.1. Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van goedkope woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. De wet biedt daarnaast de mogelijkheid een urgentieverordening op te stellen ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. Deze verordening beperkt zich tot een urgentieregeling aangezien in deze gemeente geen sprake is van algemene schaarste aan goedkope woonruimte.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur en die eigendom is van de corporaties. De gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De huisvestingsvergunning

Het is op grond van artikel 8 van de wet verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen op grond van artikel 19 van de wet mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties.

In de eerste plaats komen woningzoekenden met een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Het kan echter zijn dat voor een bepaalde woonruimte geen woningzoekenden met een urgentiebeschikking in aanmerking komen. Dan wordt de woonruimte toegewezen aan andere (niet-urgente) woningzoekenden die in aanmerking komen voor deze woonruimte.

Urgentieverordening

Door middel van een urgentieverordening wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. De urgentieverordening bestaat uit vier onderdelen: aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, urgentiecriteria/ categorieën, procedurevoorschriften en de bestuurlijke boete op het verbod om een aangewezen woonruimte in gebruik te geven of te nemen zonder vergunning.

Urgentiecategorieën

In de urgentieverordening dient te worden vastgelegd in welke gevallen sprake is van een dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt: de zogenaamde urgentiecategorieën. In principe is de gemeenteraad vrij in het benoemen van urgentiecategorieën. Echter, als een urgentieverordening wordt vastgesteld, behoren op grond van artikel 12, derde lid, van de wet twee groepen woningzoekenden in ieder geval tot de urgentiecategorieën. Dit zijn:

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, en
2. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Vergunninghouders zijn als verplichte urgentiecategorie geschrapt bij wet van 14 december 2016 tot 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders'. Bij deze wet is artikel 12, derde lid, van de wet zodanig gewijzigd dat vergunninghouders niet meer behoren tot de wettelijk verplichte voorrangscategorie. De wet voegt echter ook een vierde lid aan artikel 12 van de wet toe met als verplichting voor gemeenten om in de huisvestingsverordening vast te leggen op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien. Deze gemeente heeft ervoor gekozen om vergunninghouders als urgentiecategorie overeind te houden gelet op de taakstelling.

Categorieën woonruimte

Naast het benoemen van urgentiecategorieën dienen ook categorieën woonruimte te worden aangewezen waarbij voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit één van de urgentiecategorieën. Voor het aanwijzen van categorieën woonruimte is aangesloten bij de huurtoeslaggrens. Op die manier kunnen alle verhuurders worden verplicht om in de goedkope huurwoonruimtevoorraad voorrang te verlenen aan de huisvesting van urgente groepen woningzoekenden.

Procedure

In de verordening is vastgelegd wat de procedure is voor woningzoekenden om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen en op welke wijze zij vervolgens met voorrang een woning kunnen krijgen.

1.2. Artikelsgewijs

Artikel 1. Begripsbepalingen

Het aantal definities in artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Een voorbeeld hiervan is de definitie van 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. Deze definitie is niet in de verordening opgenomen.

Wel zijn enkele andere definities toegevoegd aan artikel 1, die niet in de wet staan en die de begrippen in de verordening verduidelijken. Het gaat om de definities van aanbodmodel en van woningzoekende.

Artikel 2. Aanwijzing categorie woningen

Per 1 juli 2017 vallen standplaatsen voor woonwagens onder het begrip woonruimte, zie artikel II, onder A, van de Veegwet wonen (wet van 25 januari tot "wijziging van de Huisvestingswet 2014 2014, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen" (Stb. 2017, 25)). De gemeente kiest er voor om woonwagenstandplaatsen uit te sluiten evenals goedkope woningen, die tijdelijk verhuurd worden op basis van de Leegstandwet. Wel zijn aangewezen alle huurwoningen van de corporaties met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens, die normaal worden verhuurd.

Artikel 3. Vergunningplichtige woonruimte

In dit artikel is geregeld dat er alleen een huisvestingsvergunning nodig is wanneer iemand met een urgentieverklaring een woning accepteert.

Artikel 4. Aanvraag urgentieverklaring

In dit artikel staat aan welke eisen een aanvraag voor een urgentieverklaring moet voldoen. Ook is bepaald dat slechts eenmaal op basis van dezelfde feiten en omstandigheden een urgentieverklaring mag worden aangevraagd. En dat voor het aanvragen een vergoeding is verschuldigd.

Artikel 5. Indeling in een urgentie categorie

In dit artikel zijn de urgentie categorieën a t/m h beschreven. In het tweede lid is aangegeven dat burgemeester en wethouders nadere regels stellen ten aanzien van de toepassing van het eerste lid. In de nadere regel urgentie zijn de voorwaarden beschreven waaraan woningzoekenden die vragen om urgentie, per urgentie categorie moeten voldoen. Deze voorwaarden zijn niet voor iedere urgentie categorie gelijk en zijn daarom in de nadere regel urgentie opgenomen.

In het derde lid zijn drie eisen die voor ieder aanvrager gelden. Deze eisen vloeien voort uit de Huisvestingswet. Aanvragers kunnen slechts voor urgentie in aanmerking komen indien zij 18 jaar of ouder zijn, 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, en een inkomen hebben dat niet hoger is dan de grens die geldt voor de primaire doelgroep van de corporaties. Indien niet aan deze eisen wordt voldaan, komt het college niet toe aan de verdere beoordeling van de aanvraag.

In het vierde lid is geregeld dat voor urgentie de aanvrager moet beschikken over een maatschappelijke binding aan Nijkerk. Deze eis geldt niet bij personen uit Blijf van mijn lijf- opvanginstellingen noch voor vergunninghouders. Bij mantelzorger moet of de mantelzorger dan wel de mantelzorgontvanger de vereiste binding hebben.

In de verordening zijn deze eisen naar voren gehaald en al voor de urgentiebeoordeling opgenomen, teneinde te voorkomen dat een woningzoekende wel een urgentiebeschikking zou kunnen krijgen maar niet de vereiste huisvestingsvergunning.

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht wordt de indeling in een urgentie categorie bij beschikking vastgelegd. Tegen een beschikking staat bezwaar en beroep open.

Artikel 6. Algemene beoordelingsgronden voor urgentieverstreking

In dit artikel zijn een vijftal gronden genoemd, waaraan elke aanvraag om een urgentieverklaring wordt getoetst. Het gaat daarbij te beoordelen of de situatie waarin de aanvrager verkeert aan hem is te verwijten, of hij/zij voldoende zelfredzaam is, of het woonprobleem niet op een andere wijze kan worden opgelost, of de aanvrager in de kosten van zijn bestaan kan voorzien en kan voldoen aan de bewoning van een zelfstandige woning en of de woningzoekende niet al langer dan 8 jaar is ingeschreven. De betekenis van deze gronden is beschreven in de nadere regel urgentie.

Mocht aan een van deze eisen niet worden voldaan, dan kan de urgentie worden geweigerd en komen burgemeester en wethouders niet meer toe aan beoordeling van voorwaarden die zijn gesteld in de nadere regel urgentie

In het tweede lid is geregeld dat burgemeester en wethouders advies kunnen aanvragen bij een onafhankelijke deskundige. Dat kan bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie. Daarvoor zullen zij een medisch adviseur moeten aanwijzen.

Artikel 7. Inhoud urgentieverklaring

Een urgentieverklaring geeft recht op huisvestingsvergunning voor een woning in de gemeente Nijkerk. In de urgentieverklaring staat in welke urgentie categorie iemand ingedeeld is en welke procedure van toepassing is: directe bemiddeling of voorrang bij zoeken. Verder is bepaald dat in de urgentieverklaring een zoekprofiel is opgenomen. Daarmee wordt bepaald voor welk woningtype, bijvoorbeeld een appartement, jongerenwoning of een gezinswoning, en voor welke woninggrootte (aantal kamers) de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 8. Vervallen, intrekken of verlengen van een urgentieverklaring

Het is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om woningzoekenden in een urgentie categorie in te delen. Deze bevoegdheid impliceert tevens de bevoegdheid tot intrekken of wijzigen van de indeling in een urgentie categorie. In dit artikel staan beschreven wanneer de urgentieverklaring vervalt, wanneer de urgentieverklaring kan worden ingetrokken en wanneer de geldigheidsduur kan worden verlengd. Dat laatste is mogelijk als er geen woonruimte beschikbaar is geweest gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend of in zeer bijzondere gevallen. De urgentieverklaring vervalt door het accepteren van een aangeboden woning, door overlijden van de aanvrager, door het verstrijken van de geldigheidstermijn en door weigering van aangeboden woonruimte. Een verklaring wordt ingetrokken als bijvoorbeeld de omstandigheden van het huishouden zijn gewijzigd of gegevens niet juist blijken te zijn op grond waarvan de verklaring is verstrekt.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling staan voorrangregels voor toewijzing van woonruimte in de gevallen waarin er meer dan een urgente gegadigde is voor een bepaalde woonruimte. Het artikel bepaalt welk urgentie categorie

het eerst aan de beurt is. Binnen de urgentiecategorie gaat degene met de oudste urgentieverklaring voor.

Artikel 10. Verlening huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders verlenen een huisvestingsvergunning aan woningzoekenden met een urgentieverklaring. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van de Huisvestingswet een corporatie mandateren om de huisvestingsvergunning te verlenen. Hiervoor wordt gekozen en de corporaties zullen de huisvestingsvergunningen gaan afgeven namens burgemeester en wethouders.

Artikel 11. Hardheidsclausule

De hardheidsclausule maakt het voor burgemeester en wethouders mogelijk om in het voordeel van de aanvrager af te wijken van de verordening in gevallen waar de verordening naar hun oordeel tot bijzondere hardheid leidt.

Artikel 12. Experimenten

In de verordening is een experimenteerartikel opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van de verordening. Een experiment kan niet langer duren dan twee jaar en kan niet meer dan 10% van het in dat jaar toe te wijzen aantal woonruimten betreffen. Burgemeester en wethouders beslissen over het starten van een experiment.

Artikel 13. Mandaat

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van hun bevoegdheden op basis van deze verordening te mandateren. De gemeente kiest ervoor om de afgifte van de huisvestingsvergunning te mandateren. De indeling in een urgentiecategorie wordt niet gemandateerd.

Artikel 14. Bestuurlijke boete

In dit artikel is geregeld wat de boete is bij overtreden van de verordening, dat wil zeggen boetes voor wie een woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik geeft (verhuurder) en neemt (huurder).

Artikel 15. Restbepaling

In dit artikel is bepaald dat in gevallen waarin de Huisvestingsverordening geen uitsluitel geeft, zullen burgemeester en wethouders beslissen. Daarbij laten zij zich alleen leiden door overwegingen uit de verordening en ten behoeve van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Artikel 16. Inwerkingtreding en citeertitel

Deze verordening wordt genoemd "Huisvestingsverordening Nijkerk 2019" en treedt in werking op de achtste dag na de bekendmaking in het elektronische Gemeentebblad. De Huisvestingsverordening 2015 wordt op dezelfde dag ingetrokken. De eerder afgegeven urgentieverklaringen blijven in stand.