

## Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020

De raad van de gemeente Nijmegen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Nijmegen, d.d. 22 oktober 2019, nummer; 3.3

gelet op de artikelen 4, eerste lid, 5, 6, 9, 11, 11a, 11b, 13, tweede lid, 20, 21, 28 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

gelet op artikel 9 en artikel 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;

besluit de volgende verordening vast te stellen:

### Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020

#### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

##### Artikel 1 begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Aanbodmodel:

Toewijzingssystematiek voor woonruimten die aan woningzoekenden worden aangeboden op basis van het meettijd criterium.

CIZ-indicatie:

CIZ staat voor Centrum Indicatiestelling Zorg. Het CIZ verleent indicaties voor zorg die vanuit de WLZ (Wet Langdurige Zorg) wordt geleverd.

Corporatie:

Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van Woningwet die feitelijk werkzaam is in een of meer gemeenten in de woningmarktregio, met uitzondering van de Stichting SSHN ("SSH&").

Doorstromer:

Woningzoekende die bij verhuizing binnen of naar de woningmarkt regio een zelfstandige woonruimte (huur of koop) in Nederland leeg achterlaat.

Herstarter:

Woningzoekende die een zelfstandige woonruimte verlaat zonder dat deze woonruimte beschikbaar komt; dit vanwege echtscheiding, beëindiging partnerregistratie of samenwoning (minimaal gedurende twee jaar, zoals bedoeld in art. 267 derde lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).

Horeca-accidentgebieden:

Het gebied gelegen in het centrum van de gemeente Nijmegen dat is aangewezen als horeca-accidentgebied in bijlage 8 van deze verordening.

Hospes/hospita:

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de zelfstandige woonruimte woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt, aan maximaal twee personen. De onzelfstandige woonruimten mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.

Huishouden:

Een alleenstaande, of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Huishoudinkomen:

Het gezamenlijke verzamelinkomen zoals bedoeld in artikel 1, onder a, van de wet.

Huisvestingsvergunning:

Een vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet.

Huurtoeslaggrens:

De huurprijs als bedoeld in artikel 13, eerste lid, sub a, van de Wet op de huurtoeslag. De huurtoeslaggrens geeft de maximale huur van sociale huurwoningen aan en tevens de maximale huur waarbij een huurder nog in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

Inkomensverklaring:

Een officiële verklaring van de Belastingdienst betreffende de inkomensgegevens over een bepaald belastingjaar.

Levensloopgeschikte woonruimte:

Woonruimte die geschikt is voor een bewoner met een fysieke woningbeperking, als bedoeld in bijlage 2 van de verordening.

Labeling:

Aanduiding van een woonruimte voor een door een corporatie aangemerkte doelgroep.

Lotingmodel:

Toewijzingsystematiek voor woonruimten aan reguliere woningzoekenden op basis van loting zonder dat de meettijd hierbij van invloed is.

Maatwerk:

Toewijzing van woonruimte in afwijking van de regels van het aanbod- of lotingmodel door de corporaties op basis van bemiddeling of in de vorm van labeling of experimenten.

Mantelzorg:

Hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

Meettijd:

Tijd tussen de datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de Registratiedatum) in een register van corporaties in de Woningmarktregio en de datum waarop deze woningzoekende reageert op een woonruimte.

Middelzware en zware horecagelegenheid:

Bedrijven in de categorie 2a of 3 zoals een bar, bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur, dancing, discotheek, nachtclub, partycentrum.

NHG-kostengrens:

De kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen, zoals opgenomen in de Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie.

Onzelfstandige woonruimte:

Een woonruimte niet zijnde een zelfstandige woonruimte.

Omzettingsvergunning:

Een vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder c van de wet.

Onttrekkingsvergunning:

Een vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder a van de wet.

Recidive :

Herhaling van een overtreding van een verbodsbepaling bij of krachtens de Huisvestingswet 2014 door de overtreder binnen 3 jaar ter zake eenzelfde pand nadat de vorige overtreding is beëindigd.

Registratiedatum:

Voor een starter de eerste datum van inschrijving (inschrijfdatum) in het register van de in de woningmarktregio werkzame corporaties. Voor een doorstromer en herstarter de datum waarop deze persoon in de Basisregistratie personen (BRP) staat geregistreerd op het zelfstandig woonadres op het moment van inschrijven in het register van een in de woningmarktregio werkzame corporatie.

Rolstoelgeschikte woonruimte:

Woonruimte die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2.

Standplaats:

Kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Starter:

Woningzoekende die bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaat.

Student:

Degene die staat ingeschreven aan een universiteit, hogeschool of MBO instelling).

Verhuisindicatie:

Indicatie afgegeven door burgemeester en wethouders aan woningzoekenden, die vanwege de aard van hun fysieke beperking zijn aangewezen op een levensloopgeschikte of rolstoelgeschikte woonruimte, zoals aangegeven in bijlage 2.

Vergunninghouder:

Vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder h van de wet.

Verhuurdersverklaring:

Verklaring van de (laatste) verhuurder omtrent het woon- en betalingsgedrag van een woningzoekende.

Wbmgp:

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

Wet:

De Huisvestingswet 2014.

Woningmarktregio:

De regio waarin de volgende gemeenten zijn gelegen: Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Duiven, Doesburg, Druten, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen, Zevenaar.

Woningzoekende:

Een meerderjarig persoon die in het bezit is van de Nederlandse nationaliteit of van een geldige verblijfstitel en is ingeschreven in het registratiesysteem als bedoeld in artikel 3, en het huishouden, waarvan hij deel uitmaakt.

Woonduur:

De periode dat een huishouden aaneengesloten de huidige zelfstandige woonruimte in Nederland bewoont, conform de gegevens van de Basisregistratie Personen (BRP).

Woonvereniging:

Een woonvereniging wordt gedefinieerd als een groep van drie of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

De woonvereniging is eigenaar van het pand, georganiseerd in een formele rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel. De lid-bewoners van de woonvereniging zijn economisch eigenaar van de woonruimte. De lid-bewoners hebben een verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor een goed beheer en onderhoud van de woonruimte. De woonvereniging beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud, nutslasten e.d.

Woonverklaring:

een verklaring als bedoeld in artikel 10b, vierde lid, van de Wbmgp.

WOZ-waarde:

De op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde van de onroerende zaak, geldend op het moment van de aanvraag.

Zelfstandige Woonruimte:

Woonruimte, met een eigen toegang en formeel toegekend huisnummer, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer wezenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

#### Zorgwoning:

Woonruimte die is aangewezen voor woningzoekenden met een CIZ-indicatie, die minder goed in staat zijn om geheel zelfstandig te opereren op de woningmarkt en allerlei vormen van ondersteuning nodig hebben die alleen in en rond de woonruimte op een passende manier gegeven kan worden. Voor het leveren van deze benodigde zorg- en/of dienstverlening is sprake van een samenwerkingscontract tussen corporatie en zorgleverancier. De zorgaanbieder beheert bij voorkeur zelf de wachtlijst van klanten en bepaalt de voorrangregels van toewijzing.

## Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

### Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dan wel standplaatsen in eigendom van de gemeente mogen niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor zorgwoningen.

### Artikel 3 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend op het moment dat zekerheid bestaat over de te betrekken woonruimte door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt
  - a. naam en adres van de huurder;
  - b. omvang van het huishouden dat de 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 speciale voorziening rond toegankelijkheid en gebruik;
  - g. indien van toepassing, de urgentie van de woningzoekende;
  - h. indien van toepassing, een positieve verhuurdersverklaring.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
  - a. adres 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.

### Artikel 4 Registratie van woningzoekenden

- a. Corporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden.
  - b. Registratie als woningzoekende in dit systeem kan vooraf plaatsvinden of tegelijkertijd met de eerste reactie op een aangeboden woonruimte.
  - c. Uitschrijving als woningzoekende vindt plaats:
    - a. Op schriftelijk verzoek van de woningzoekende of diens nabestaanden;
    - b. Na constatering van verwijtbare nalatigheid, zoals het niet tijdig doorgeven van gewijzigde relevante gegevens of het verstrekken van onjuiste informatie over de betreffende inschrijving
4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, 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 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

### Artikel 5 Aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt door de corporaties bekendgemaakt door publicatie op een toegankelijk, bij voorkeur gemeenschappelijk, 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. en indien van toepassing, de criteria en voorrangregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

3. Elke woonruimte die op deze wijze wordt verhuurd wordt binnen twee weken na ondertekening van het huurcontract op hetzelfde digitale platform verantwoord.
4. Het aanbod van standplaatsen wordt beschouwd als maatwerk ten behoeve van een bijzondere doelgroep als bedoeld in artikel 9 en vastgelegd in een nader door burgemeester en wethouders vast te stellen regeling.

#### **Artikel 6 Hoofregel woningtoewijzing**

1. Corporaties bieden vrijkomende zelfstandige woonruimten aan volgens het aanbodmodel dan wel het lotingmodel, tenzij het om maatwerk gaat, als bedoeld in artikel 9.
2. De corporaties geven bij de publicatie van het aanbod duidelijk aan welke zelfstandige woonruimten volgens het aanbodmodel worden toegewezen, welke volgens het lotingmodel en voor welke woonruimten aanvullende criteria gelden in het kader van het maatwerk, zoals bedoeld in artikel 9 van deze verordening.
3. Een woningzoekende kan op elk moment voor maximaal twee zelfstandige woonruimten in het aanbod- of lotingmodel waarvoor de reactietermijn nog open is, zijn of haar belangstelling kenbaar maken.
4. Iedere op basis van het aanbodmodel gepubliceerde zelfstandige woonruimte wordt na sluiting van de reactieperiode aangeboden aan de woningzoekende met de hoogste urgentie en vervolgens aan de woningzoekende met de langste meettijd, met inachtneming van het gestelde in de artikelen 8 en 10a en 10b.
5. De op basis van het lotingmodel toe te wijzen zelfstandige woonruimte wordt toegewezen volgens een geautomatiseerde lotingprocedure.
6. Van het totale vrijkomende woningaanbod dient jaarlijks circa 15% volgens het lotingmodel te worden aangeboden.
7. Een corporatie mag per jaar maximaal 30% van de vrijkomende zelfstandige woonruimten die volgens het aanbodmodel worden aangeboden uitsluiten voor urgent woningzoekenden als bedoeld in artikel 10a.

#### **Artikel 6a Woningtoewijzing Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp)**

1. Woningzoekenden en bij hen behorende personen van 16 jaar en ouder komen niet in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2, in de gebieden die door de Minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op grond van artikel 5, derde lid Wbmgp zijn aangewezen, indien er op basis van een onderzoek volgens de Wet Politiegegevens een gegrond vermoeden bestaat dat het huisvesten van deze personen in deze woonruimte zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit.
2. Personen van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid willen voegen, dienen eveneens te beschikken over een huisvestingsvergunning. Deze huisvestingsvergunning wordt niet verleend, wanneer op grond van onderzoek uit politiegegevens blijkt, dat er gegrond vermoeden bestaat dat het huisvesten van die persoon zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in het door de Minister aangewezen gebied.
3. Het onderzoek volgens de Wet Politiegegevens als bedoeld in de leden 1 en 2 vindt plaats in overeenstemming met het bepaalde in artikel 10 a Wbmgp en betreft alle gedragingen als genoemd onder artikel 10 a, tweede lid, sub a tot en met h van de Wbmgp.
4. Burgemeester en wethouders besluiten overeenkomstig artikel 10b van de Wbmgp op de aanvraag om een huisvestingsvergunning. Indien aan de woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning.
5. Burgemeester en wethouders kunnen aan een woningzoekende aan wie op grond van het vierde en vijfde lid geen huisvestingsvergunning zou kunnen worden verleend, alsnog een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte verlenen, indien het weigeren er van tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

#### **Artikel 7 Weigering en acceptatie van woonruimten**

1. De woningzoekende die volgens het lotingmodel een uitnodiging voor het bezichtigen van een zelfstandige woonruimte krijgt en hierop niet reageert binnen de reactietermijn die door de corporaties wordt gesteld, dan wel de woonruimte accepteert en er alsnog vanaf ziet, wordt gedurende twee maanden uitgesloten van het lotingmodel. Gedurende deze periode kan de woningzoekende wel blijven reageren op woonruimten die volgens het aanbodmodel worden aangeboden.
2. De woningzoekende die volgens het aanbodmodel een uitnodiging voor het bezichtigen van een zelfstandige woonruimte krijgt en hierop niet reageert binnen de reactietermijn die door de corporaties wordt gesteld ontvangt bij de eerste keer een waarschuwing. Een volgende keer kan de woningzoekende gedurende twee maanden worden uitgesloten van het

aanbodmodel. Gedurende deze periode kan de woningzoekende wel blijven reageren op woonruimten die volgens het lotingmodel worden aangeboden.

3. De woningzoekende die een zelfstandige woonruimte accepteert, behoudt de opgebouwde meettijd die vervolgens wordt vermeerderd met de woonduur in de nieuwe woonruimte.

#### **Artikel 8 Voorrang bij woonruimte van bepaalde aard (passendheidscriteria)**

1. De corporaties wijzen woonruimten passend toe conform het bij of krachtens het bepaalde in de Woningwet.
2. Levensloopgeschikte woonruimten kunnen door de corporaties als zodanig worden gelabeld en worden bij voorrang verhuurd aan woningzoekenden die hiervoor een door burgemeester en wethouders afgegeven verhuisindicatie hebben.
3. Rolstoelgeschikte woonruimten worden door de corporaties als zodanig gelabeld en in eerste instantie verhuurd aan woningzoekenden die hiervoor een door burgemeester en wethouders afgegeven verhuisindicatie hebben. De woonruimten kunnen zowel op basis van bemiddeling worden verhuurd als op basis van het aanbodmodel.
4. Zelfstandige studentenwoningen kunnen als zodanig door een corporatie worden gelabeld. Gelabelde zelfstandige studentenwoningen worden toegewezen aan studenten.
5. In het geval zelfstandige woonruimten vallen onder de woonvorm woongroep krijgen woningzoekenden die lid zijn van de organisatie die de woongroep beheert, voorrang.

#### **Artikel 9 Maatwerk**

1. Corporaties mogen jaarlijks maximaal 20% van het totale vrijkomende woningaanbod afwijkend van hetgeen in artikel 6 is bepaald toewijzen. Dit is in de eerste plaats ten behoeve van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Maar daarnaast kan het gaan om specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten en labeling.
2. In het geval van beleids- en toewijzingsexperimenten gaat het per definitie om maatregelen van tijdelijke aard. De betreffende corporatie stelt burgemeester en wethouders hiervan in kennis en maakt zo nodig nadere afspraken met betreffende burgemeester en wethouders.
3. Het huisvesten van urgent woningzoekenden is geen maatwerk.
4. Voor de toewijzing van standplaatsen kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.

#### **Artikel 10a Voorrang bij urgentie**

1. Voor de in artikel 2 aangegeven woonruimten, met uitzondering van de woonruimten die door de minister zijn aangewezen in het kader van de Wbmgp, wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan urgent woningzoekenden.
2. De urgent woningzoekenden worden ingedeeld in de volgende urgentiecategorieën:
  - a. woningzoekende vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet; deze woningzoekenden worden door een corporatie bemiddeld naar een woonruimte.
  - b. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, blijkens een daartoe door deze voorziening afgegeven verklaring; deze woningzoekenden zoeken zelf een woonruimte binnen vier maanden na afgifte van deze verklaring. Een corporatie kan toestaan, dat deze termijn met drie maanden wordt verlengd.
  - c. woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt; deze woningzoekenden zoeken zelf een woonruimte.
  - d. woningzoekenden aan wie een herstructureringsurgentieverklaring is verstrekt; deze woningzoekenden hebben de keuze om zelf te zoeken naar een woonruimte of door een corporatie te worden bemiddeld naar een woonruimte.
  - e. woningzoekenden aan wie een noodurgentieverklaring is verstrekt; deze woningzoekenden zoeken zelf naar een woonruimte.
3. Als meerdere urgent woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de rangorde als volgt bepaald:
  - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden aan wie een herstructureringsurgentieverklaring is verstrekt;
  - b. als tweede komen in aanmerking woningzoekende vergunninghouders;
  - c. als derde komen in aanmerking woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
  - d. als vierde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt;
  - e. als vijfde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie een noodurgentieverklaring is verstrekt.

### **Artikel 10b Urgentieverklaringen**

1. Een corporatie kan een herstructureringsurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die vanwege sloop of ingrijpende renovatie de woonruimte moet verlaten en daar niet terugkeert.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een mantelzorgurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die in de gemeente mantelzorg verleent of ontvangt,
  - a. waarbij sprake is van een ondersteuningsvraag,
  - b. waarbij sprake is van een mantelzorgrelatie waarin de mantelzorger minimaal 10 uur per week besteedt aan het bieden van mantelzorg, en
  - c. waarbij de verwachting is dat de mantelzorgrelatie minimaal een jaar in stand blijft.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een noodurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die zich in een persoonlijke noodsituatie bevindt, indien deze noodsituatie:
  - a. niet door betrokkene zelf is veroorzaakt of kon worden voorkomen, en
  - b. niet door betrokkene zelf kan worden opgelost.
  - c. zodanig ernstig is dat het onverantwoord is deze situatie langer dan 4 maanden te laten voortbestaan, geteld vanaf het moment van de aanvraag om een urgentieverklaring.
4. Voor zover er sprake is van verwijtbare verantwoordelijkheid voor het ontstaan of voortbestaan van de persoonlijke noodsituatie als bedoeld in het derde lid geldt dit tot een maximum van drie jaar na het ontstaan van de woonnoodsituatie.
5. Een urgentieverklaring kan worden ingetrokken, indien de woningzoekende weigert een door een corporatie aan hem aangeboden woonruimte te aanvaarden.
6. De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 1 en 3 zijn geldig voor het verkrijgen van woonruimten in de woningmarktregio, met uitzondering van de woonruimten die door de minister voor Rijksdienst en Wonen zijn aangewezen krachtens artikel 5, eerste lid Wbmgp
7. De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 2 en 3 hebben een geldigheidsduur van vier maanden. Deze geldigheidsduur kan worden verlengd met drie maanden.
8. De urgentieverklaringen vervallen door het aanvaarden van een aangeboden woonruimte.
9. Een woningzoekende die in het bezit is van een urgentieverklaring als bedoeld in de leden 2 en 3 reageert zelf op aangeboden woningen, tenzij bij de urgentieverlening anders is bepaald.
10. Wanneer twee woningzoekenden met een urgentieverklaring reageren op dezelfde woning, dan gaat de houder van de urgentieverklaring met de oudste ingangsdatum voor. Wanneer twee woningzoekenden met een urgentieverklaring die op dezelfde datum is toegekend reageren op dezelfde woning, dan heeft degene met de langste meettijd voorrang.

### **Artikel 11 Voorwaarden bij noodurgentieverklaring**

1. Aan het verstrekken van een noodurgentieverklaring kunnen voorwaarden verbonden worden. Een urgentieverklaring onder voorwaarden kan worden verstrekt aan personen in bijzondere omstandigheden of aan personen met zodanig ernstige psychische en/of psychosociale problemen dat woonbegeleiding geïndiceerd is.
2. Voorwaarden die opgelegd kunnen worden zijn:
  - a. acceptatie van begeleiding;
  - b. toewijzing van een specifiek geschikte woonruimte.
3. Het verbinden van voorwaarden aan de urgentieverlening wordt in de urgentieverklaring gemotiveerd.

### **Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad**

#### **Artikel 12 Werkingsgebied**

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op:
  - a. zelfstandige woonruimte met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens, en/of
  - b. zelfstandige woonruimte gelegen in een wijk zoals aangewezen in bijlage 6 van deze verordening.
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
  - woonruimten in eigendom van een corporatie inclusief de SSH&;
  - woonverenigingen zoals aangewezen door het college;
  - woonruimten voor het huisvesten van personen die permanent (24 uur) zijn aangewezen op een vorm van professionele zorg en begeleiding.

#### **Artikel 13 Onttrekken en omzetten van woonruimte**

1. Het is verboden om, zonder vergunning van burgemeester en wethouders zoals bedoeld in artikel 21, onder a en c van de wet:

- a. een woonruimte aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
  - b. een zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden, in drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning door drie of meer personen plaatsvindt.
2. De vergunningplicht zoals bedoeld in het eerste lid, onder b, van dit artikel, is niet van toepassing op een situatie met een hospes-/hospita.

#### **Artikel 14 Aanvraag**

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 13 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld (digitaal) formulier.

#### **Artikel 15 Weigeringsgronden**

1. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a en b, kan worden geweigerd als:
  - a. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking of omzetting gediende belang;
  - b. het onder a genoemde belang niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning;
  - c. verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende pand, of
  - d. in het geval zoals bedoeld in artikel 25, eerste lid van de wet.
2. Een vergunning zoals bedoeld in 13, eerste lid onder a en b, wordt met het oog op het voorkomen van schaarste, in elk geval geweigerd in de volgende gevallen:
  - a. wanneer de zelfstandige woonruimte een WOZ-waarde heeft van € 220.000,- of minder.
  - b. de aanvraag in strijd is met het ter plaatste geldende bestemmingsplan.
3. Een vergunning zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, kan ook worden geweigerd in de volgende gevallen:
  - a. een onttrekking ten behoeve van sloop, tenzij met de onttrekking het volkshuisvestelijk belang, het belang van herstructurering, stedelijke vernieuwing of het algemeen belang is gebaat;
  - b. een onttrekking ten behoeve van een middelzware of zware horecagelegenheid in het centrum, tenzij:
    - i. de woonruimte is gelegen buiten een horeca-accidentgebied en de aanvraag betrekking heeft op een toilet, kantoor of opslag, direct grenzend aan en ter ondersteuning en uitbreiding van een bestaande (middel)zware horecagelegenheid;
    - ii. de woonruimte is gelegen in een horeca-accidentgebied en de aanvrager heeft aangetoond dat de onttrekking geen hinder oplevert voor bestaande woonfuncties in de directie omgeving.
4. De vergunning zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder b, kan ook worden geweigerd in de volgende gevallen:
  - a. de onzelfstandige woonruimten voldoen na omzetting niet aan de normen voor nieuwbouw inzake luchtgeluidisolatie, opgenomen in artikel 3.16 en 3.17 van het Bouwbesluit;
  - b. de onzelfstandige woonruimten voldoen na omzetting niet aan de normen voor bestaande bouwwerken met een woonfunctie op grond van het Bouwbesluit 2012;
  - c. de onzelfstandige woonruimten voldoen na omzetting niet aan de normen voor een woonfunctie voor kamergewijze verhuur op grond van het Bouwbesluit 2012;
  - d. de onzelfstandige woonruimten voldoen na omzetting niet aan de normen op grond van het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot brandveilig gebruik opgenomen in paragraaf 1:5 en Hoofdstuk 7;
  - e. het pand geen adequate voorziening heeft om de fietsen van de bewoners te stallen op eigen terrein, waarbij:
    - i. per bewoner een fietsparkeerplaats van tenminste 1,5 m<sup>2</sup> aanwezig is;
    - ii. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger is gelegen dan de begane grondvloer, en
    - iii. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke daartoe bestemde, ruimte;
  - f. het betreft een omzetting in onzelfstandige woonruimten ten behoeve van kortdurend, tijdelijk verblijf, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van arbeidsvoorwaarden, aan werknemers;
  - g. de omzetting van zelfstandige ruimte naar onzelfstandige wooneenheden, leidt tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning, door kamergewijs bewoonde woningen;



- h. de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte leidt tot meer dan 2 direct naast- onder – en/of bovengelegen kamergewijs bewoonde woningen.

5. Van een onaanvaardbare negatieve inbreuk zoals bedoeld in het eerste lid, onder c, is in ieder geval sprake als dit redelijkerwijs volgt uit de informatie die is opgehaald in het kader van een uitgevoerd leefbaarheidsonderzoek. Deze informatie wordt beoordeeld door een ambtelijke adviesgroep. Burgemeester en wethouders bepalen de taken en werkzaamheden van deze adviesgroep.

#### **Artikel 16 Voorwaarden en voorschriften**

1. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de omzettingsvergunning en onttrekkingsvergunning. Deze voorwaarden en voorschriften kunnen in ieder geval betrekking hebben op:
  - a. het waarborgen van een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende pand;
  - b. de verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid in de omgeving van het betreffende pand;
  - c. het waarborgen van goed verhuurderschap;
  - d. het aanwijzen van een beheerder;

#### **Artikel 17 Intrekking**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning zoals bedoeld in artikel 13 intrekken op gronden zoals genoemd in artikel 26 van de Huisvestingswet.

### **Hoofdstuk 4 Overige bepalingen**

#### **Artikel 18 Monitoring en verantwoording**

1. De woonruimteverdeling vormt onderwerp van een systeem van monitoring en verantwoording. De informatie wordt geleverd door de corporaties die belast zijn met de uitvoering van de woonruimteverdeling.
2. De rapportage bevat in ieder geval de gegevens zoals weergegeven in bijlage 3. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens verlangen.
3. De rapportage van de monitoring en verantwoording wordt eenmaal per jaar voorgelegd aan burgemeester en wethouders.
4. De werking van de verordening zal uiterlijk 3 jaar na inwerkingtreding integraal worden geëvalueerd.

#### **Artikel 19 Bestuurlijke boete**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, eerste en tweede lid, en 21 van de wet en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, en artikel 10b, vijfde lid van de Wbmgp.
2. De in het eerste lid bedoelde boete bedraagt:
  - a. voor de eerste overtreding van artikel 2, eerste lid, van deze verordening de bedragen die in de tabel 1 van bijlage 4 zijn opgenomen in de kolom 'eerste overtreding';
  - b. voor de eerste overtreding van artikel 13, eerste lid, van deze verordening de bedragen die in de tabel 2 van bijlage 4 zijn opgenomen in de kolom 'eerste overtreding';
  - c. voor de tweede en volgende overtreding van artikel 13, eerste lid, van deze verordening de bedragen die in de tabel 2 in bijlage 4 zijn opgenomen in de kolommen 'tweede overtreding', 'derde overtreding' en 'vierde en volgende overtredingen';
  - d. voor iedere overtreding van de conform artikel 16 van deze verordening opgenomen voorwaarden of voorschriften, het bedrag dat in tabel 3 in bijlage 4 is opgenomen;
  - e. voor iedere overtreding van de conform artikel 6a, vierde lid, van deze verordening opgenomen voorschriften, het bedrag dat in tabel 4 in bijlage 4 is opgenomen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 10, vierde lid Wbmgp een last onder bestuursdwang op leggen ter zake van de overtreding van voorschriften als bedoeld in artikel 10 b, vijfde lid van de Wbmgp.

#### **Artikel 20 Onvoorziene gevallen**

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

2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.

#### **Artikel 21 Overgangsrecht**

1. Alle genomen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2019, worden gelijkgesteld aan besluiten op grond van deze verordening.
2. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld aan aanvragen op grond van deze verordening.

#### **Artikel 22 Hardheidsclausule**

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

#### **Artikel 23 Inwerkingtreding verordening en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op 31 december 2019 en vervalt na vier jaar.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2020.
3. De Huisvestingsverordening Gemeente Nijmegen 2019 wordt ingetrokken.

#### **Artikel 24 Bijlagen**

De verordening heeft de volgende bijlagen:

1. Bijlage 1: toelichting.
2. Bijlage 2: richtlijnen voor levensloopgeschikte en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8, tweede en derde lid)
3. Bijlage 3: monitorgegevens (artikel 18).
4. Bijlage 4: bestuurlijke boete (artikel 19).
5. Bijlage 5: Procesbeschrijving verhuurproces bij politiescreening (artikel 10 Wbmgp).
6. Bijlage 6: Aangewezen wijken (artikel 12).
7. Bijlage 7: Aanwijzingsbesluit (artikel 6a).
8. Bijlage 8: horeca-accentgebied in het centrum van de gemeente Nijmegen (artikel 15, derde lid).

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 27 november 2019

De Raadsgriffier,  
Drs. S. Ruta

De voorzitter,  
Drs. H.M.F. Bruls

#### **Bijlage 1 Toelichting**

##### **1. Inleiding**

Deze toelichting maakt deel uit van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2020 waarin de uitvoering van de woonruimteverdeling wordt geregeld. De verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014.

##### **2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte (artikel 2)**

Uit de notitie 'Schaarste sociale huurwoningen op de woningmarkt Arnhem-Nijmegen, volgt dat in de woningmarktregio schaarste bestaat aan goedkope woonruimte. De Huisvestingswet 2014 bepaalt in artikel 7, eerste lid, dat de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Gelet op de schaarste in de woningmarktregio, wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

In de Huisvestingsverordening wordt nu bepaald dat deze vergunningsplicht geldt voor zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Per 1 januari 2019 bedraagt deze grens € 720,42. Het bedrag wordt door het Rijk vastgesteld.

In artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag wordt de rekenuur genoemd. Volgens artikel 5, eerste lid van deze wet is de rekenuur de huurprijs, vermeerderd met de servicekosten. De vergunningsplicht geldt niet voor zorgwoningen.

Op grond van artikel 18 van de Huisvestingswet 2014 kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning intrekken indien:

- a. de houder van de vergunning de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen, of
- b. die vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

### **3. Aanvraag huisvestingsvergunning (artikel 3)**

Zodra een woning door een corporatie wordt aangeboden aan een woningzoekende, kan deze bij de betrokken corporatie een aanvraag om een huisvestingsvergunning indienen, volgens een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier (artikel 3). De corporaties zijn gemandateerd om een huisvestingsvergunning te verlenen.

De gegevens waarmee een woningzoekende geregistreerd staat worden door de betreffende corporatie gecontroleerd op het moment van toewijzing van een woning. De woningzoekende is verantwoordelijk voor het actueel houden van zijn inschrijfggegevens.

In het geval van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding moet deze aangetoond worden door middel van:

- de huwelijksakte
- of het samenlevingscontract
- of akte van partnerregistratie
- of een uittreksel van de Basisregistratie Personen (BRP) waarin aangetoond wordt dat men minimaal de voorgaande twee jaar met maximaal 2 meerderjarigen heeft samengewoond.

Het verbreken van de duurzaam gemeenschappelijke huishouding moet aangetoond worden door middel van:

- een schriftelijke verklaring, ondertekend door beide partijen, waaruit blijkt dat de duurzaam gemeenschappelijke huishouding verbroken is
- of een echtscheidingsconvenant
- of een akte van ontbinding geregistreerd partnerschap
- of een officieel document van ontbinding van het samenlevingscontract.

### **4. Registratie (artikel 4 )**

De corporaties zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden. (artikel 4). Voor iedere ingeschreven woningzoekende is de registratiedatum de basis voor de meettijd. Bij de eerste inschrijving wordt bepaald of een woningzoekende starter, doorstromer of herstarter is. Voor een starter wordt de registratiedatum gevormd door het moment dat deze zich inschrijft als woningzoekende. Voor een doorstromer of herstarter wordt de registratiedatum bepaald door de datum waarop de woningzoekende woont in de huidige woning volgens de gegevens van de Basisregistratie Personen (BRP) van de betreffende gemeente. Wanneer sprake is van twee herstarters uit eenzelfde huishouden (bijvoorbeeld echtscheiding waarbij beide ex partners een koopwoning achterlaten en willen verhuizen naar een sociale huurwoning) krijgen zij beide de woondatum die op hen van toepassing is.

Voor doorstromers die willen gaan samenwonen en daarbij beiden een afzonderlijke zelfstandige sociale huurwoonruimte in Nederland leeg achterlaten, geldt als meettijd de som van de meettijd van deze twee afzonderlijke doorstromers. Deze optelling geldt eenmalig, in die zin dat bij eventuele volgende verhuizingen qua meettijd wordt gehandeld als ware toepassing van deze regel/deze optelling nooit heeft plaatsgevonden.

### **5. Aanbod van woonruimte (artikel 5)**

Elke woonruimte die verhuurd wordt, zal door de corporatie verantwoord worden via voor het publiek toegankelijk media. Dit gebeurt binnen twee weken na afgifte van de huisvestingsvergunning en het tekenen van het huurcontract. Er wordt minimaal verantwoord:

- het adres;
- het aantal reacties;
- de meettijd c.q. code voor wijze van rangordebepaling c.q. manier van toewijzing.

### **6. Onderscheid tussen aanbodmodel en lotingmodel (artikel 6)**

Volgens artikel 6, zesde lid van de verordening dient van het totale vrijkomende woningaanbod jaarlijks circa 15% volgens het lotingmodel te worden aangeboden. De corporatie kan binnen deze verdeling zelf kiezen welke woningen volgens het aanbodmodel worden aangeboden en welke volgens het lotingmodel. In de laatste categorie zal het met name gaan om woningen voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben en niet in aanmerking komen voor een urgentie. Het gaat in het lotingmodel dus niet om het aanbieden van de minst courante woningen, maar om woningen die de beste match hebben met de beoogde categorie woningzoekenden. Uiteraard kunnen de corporaties via monitoring het aanbod via het lotingmodel optimaliseren.

Van het totale woningaanbod dient 15% via loting te worden aangeboden. Omdat de situatie van zowel vraag als aanbod per gemeente en woningcorporatie kan verschillen hanteert de gemeente een bandbreedte van minimaal 13% en maximaal 17%. Dit percentage geldt per woningcorporatie. Jaarlijks wordt per gemeente en per woningcorporatie gemonitord hoeveel woningen via het lotingmodel worden aangeboden, wat voor woningen het zijn en aan welke doelgroepen ze worden verhuurd. Mocht verhuring binnen het gekozen systeem niet tot verhuur leiden, dan is de corporatie vrij in het kiezen van de methode om tot verhuring van de woning te komen.

## **7. Woningtoewijzing (artikel 6 )**

De woning wordt aangeboden op volgorde van de kandidatenlijst, zoals die ontstaat na toepassing van de gekozen rangordebepaler (aanbodmodel, lotingmodel dan wel maatwerk).

Binnen het aanbodmodel wordt zowel voor starters als doorstromers en herstarters de meettijd bepaald door de registratiedatum. Op dit begrip is al onder punt 4 ingegaan.

Als het gaat om de meettijd van starters, kan de registratiedatum nauwkeurig worden bepaald (niet alleen door de dag, maar ook door het tijdstip). In het geval van doorstromers is het denkbaar dat twee kandidaten voor dezelfde woning een gelijke registratie datum hebben. In dat geval wordt de rangorde bepaald door loting.

Als een woningzoekende in aanmerking komt voor meer dan één woning, start in principe voor alle betreffende woonruimten een aanbiedingsproces. Dit is ongeacht het model dat gekozen is.

Voorwaarde voor toewijzing is een positieve verhuurdersverklaring en een inkomensverklaring (voor zover van toepassing) en correcte inschrijfgegevens. Een inkomensverklaring kan bij de Belastingdienst worden aangevraagd.

De corporatie verstrekt na acceptatie van de woningtoewijzing namens het burgemeester en wethouders de huisvestingvergunning aan de nieuwe huurder. Burgemeester en wethouders verstrekken daartoe een formulier aan de corporatie.

De woningcorporatie kan besluiten een kandidaat geen huurcontract aan te bieden. Redenen zijn onder andere huurschuld bij de huidige of een vorige verhuurder of het veroorzaken van ernstige overlast. Tevens zal de aanbieding ingetrokken worden indien blijkt dat de relevante gegevens van de woningzoekende in het woningzoekendenregister niet juist zijn of als de woningzoekende weigert medewerking te verlenen aan het controleren van die gegevens. De weigering gebeurt schriftelijk aan de betreffende kandidaat met opgaaf van reden(en) en met verwijzing naar de mogelijkheid daartegen een klacht in te dienen.

### **Calamiteiten**

Corporaties hebben de mogelijkheid om in geval van calamiteiten, zoals brand en bij levensbedreigende situaties, huurwoningen direct toe te wijzen.

### **Woningruil**

Woningruil valt buiten de regels van de Huisvestingsverordening en telt dan ook niet mee als vrijkomend huuraanbod. Het betreft wel een mutatie en moet daarom door de corporaties meegenomen worden in de verantwoording aan burgemeester en wethouders.

## **8. Selectieve woningtoewijzing Wbmgp (artikel 6a)**

In Nijmegen zijn een aantal delen van de stad aangewezen in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Hier worden extra voorwaarden aan woningzoekenden gesteld om leefbaarheidsproblematiek beheersbaar te maken en op te lossen. In dit artikel wordt dit geregeld. Bij het aanbod van Entree wordt deze afwijkende procedure vermeld. Het gaat daarbij om de screening van politiegegevens (artikel 10 Wbmgp), en een voorkeur voor huishoudens met een wat hoger inkomen en bepaald sociaal economisch profiel (art. 9 Wbmgp). In bijlage 5 is een weergave van het proces bij politie-screening opgenomen.

## **9. Toewijzing van levensloopgeschikte en rolstoelwoningen (artikel 8)**

De verhuisindicatie voor een levensloopgeschikte woning of een rolstoelgeschikte woning vindt op lokaal niveau plaats en wordt in de hele woningmarktregio geaccepteerd. Het maakt daarbij niet uit of de indicatie binnen of buiten de woningmarktregio is afgegeven.

Het verlenen van een verhuisindicatie is een besluit waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep kan worden aangetekend. Het college van burgemeester en wethouders dat de verhuisindicatie afgeeft neemt zelf de bezwaar- en beroepschriften in behandeling. De verhuisindicatie is niet gekoppeld aan een financiële vergoeding of aan de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Voor de richtlijnen waaraan de betreffende woningen moeten voldoen, wordt verwezen naar bijlage 2. Levensloopgeschikte woningen zijn bedoeld voor mensen met een (lichte) fysieke beperking. Op lokaal niveau kunnen burgemeester en wethouders en de in de gemeente werkzame corporaties afspraken maken over de toewijzing van deze woningen.

Rolstoelgeschikte woningen die via het aanbodmodel worden geadverteerd, worden in eerste instantie uitsluitend aangeboden aan woningzoekenden met een verhuisindicatie voor een levensloopgeschikte c.q. rolstoelgeschikte woning. Indien deze woningen twee keer vruchteloos worden aangeboden, wordt de derde keer bij voorrang geadverteerd voor woningzoekenden met de betreffende indicatiestelling. Indien er dan weer geen kandidaten zijn voor deze woning, wordt hij bij de derde keer adverteren op basis van de normale volgordebepaling aan een andere woningzoekende toegewezen.

### **10. M maatwerk (artikel 9)**

Per corporatie mag maximaal 20% van het vrijkomende aanbod onder de huurtoeslaggrens aangewend worden voor maatwerk. De 20% is berekend over het totaal aantal voor verhuur beschikbare woningen. Voor landelijk werkzame corporaties geldt deze in relatie tot het totaal aantal mutaties dat zij binnen de woningmarktregio hebben. Voor corporaties met minder dan 20 mutaties per jaar kan met burgemeester en wethouders een afwijkend, hoger percentage maatwerk worden afgesproken. Het maatwerk heeft in de eerste plaats betrekking op het via bemiddeling huisvesten van specifieke doelgroepen, zoals:

- De huisvesting van woningzoekenden met een verhuisindicatie voor een rolstoelgeschikte woning. Een woningzoekende met een dergelijke indicatie maakt de keus tussen zelfstandig op zoek gaan naar een aangepaste woning of gebruik maken van bemiddeling. De verhuisindicatie vindt op lokaal niveau plaats en wordt in de hele woningmarktregio geaccepteerd. Het maakt daarbij niet uit of de verhuisindicatie binnen of buiten de woningmarktregio is afgegeven.
- De huisvesting van cliënten via of op voordracht van maatschappelijke instellingen of bij uitstroom van cliënten uit instellingen.
- 'Tweede kans' huisvesting na huisuitzetting.

Daarnaast is het labelen van woonruimten voor bepaalde doelgroepen ook maatwerk.

Het huisvesten van urgent woningzoekenden is geen maatwerk. Dit ook geldt voor de vergunninghouders, omdat zij op grond van deze verordening urgent woningzoekenden zijn.

De corporatie(s) verantwoordt achteraf de verhuringen die onder meer zijn gedaan in het kader van bemiddeling via voor het publiek toegankelijke media (bijv. verantwoordingstabel) en in hun jaarlijkse verslaglegging.

### **11. Urgentie (artikel 10a , 10b en 11 )**

#### **Algemeen**

De deelnemende gemeenten en corporaties in de woningmarktregio hanteren hetzelfde urgentiebeleid. Er wordt overal met dezelfde urgentiecriteria gewerkt.

Daartoe is er in de woningmarktregio één regionale urgentiecommissie werkzaam. De urgentiecommissie woonruimteverdeling is namens burgemeester en wethouders van de contactgemeente belast met het behandelen van alle aanvragen om noodurgentie. De benoeming van de leden van deze commissie valt onder verantwoordelijkheid van dit college. De werkzaamheden van de commissie zijn vastgelegd in het Reglement aanvragen noodurgentie woonruimteverdeling, dat deel uitmaakt van de bestuursovereenkomst die gemeenten in de woningmarktregio hebben gesloten.

#### **Rangordebepaling**

Een urgent woningzoekende gaat voor een regulier woningzoekende, tenzij voor de betreffende woning de voorrang voor urgent woningzoekenden is uitgesloten. Dit laatste is in de presentatie van de woning (bijvoorbeeld in de advertentie) duidelijk kenbaar gemaakt. Als er twee of meer urgent woningzoekenden reageren op dezelfde woning, wordt de rangorde van de urgent woningzoekenden bepaald op de wijze zoals bepaald in artikel 10a.

#### **Voorziening voor tijdelijke opvang**

Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten zijn op grond van de wet reeds urgent woningzoekenden. Deze woningzoekenden moeten dat aantonen met een daartoe door deze voorziening afgegeven verklaring. Deze verklaring moet afkomstig zijn van een voorziening die zich professioneel richt op het bieden van tijdelijke opvang en hulp, zoals een blijf-van-mijn-lijfhuis.

#### **Mantelzorg**

Ontvangers en verleners van mantelzorg moeten voldoen aan de volgende voorwaarden om voor urgentie via een mantelzorgurgentieverklaring als bedoeld in artikel 10b in aanmerking te komen:

- Er is sprake van een ondersteuningsvraag
- Er is sprake van een mantelzorgrelatie
- De mantelzorger besteedt minimaal 10 uur per week aan mantelzorg
- Er is sprake van langdurige ondersteuning waarbij de verwachting bestaat dat de mantelzorgrelatie minimaal 1 jaar na de verklaring in stand blijft

Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen met betrekking tot het verlenen van mantelzorgurgentieverklaringen. Zo kan daarin worden opgenomen op welke wijze de afstand of reistijd tussen de ontvanger en verlener van mantelzorg bij de beoordeling van een aanvraag om een mantelzorgurgentieverklaring wordt betrokken.

De mantelzorgurgentieverklaring is alleen geldig in de gemeente die deze verklaring heeft afgegeven. Dit is de gemeente waar de mantelzorg wordt verleend of ontvangen.

Het verstrekken van een mantelzorgurgentieverklaring is een besluit waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep kan worden aangekend. Het college van burgemeester

en wethouders dat de mantelzorgurgentieverklaring afgeeft neemt zelf de bezwaar- en beroepschriften in behandeling.

Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen worden niet bemiddeld naar een woning, maar zoeken zelf een woonruimte.

#### **Noodsituatie**

- Er is sprake van een persoonlijke noodsituatie.
- Een (andere) woning in de woningmarktregio moet een oplossing zijn voor de huidige noodsituatie.
- De huidige woning is niet geschikt (te maken) om het probleem, waarin het huishouden verkeert, te verhelpen.
- De noodsituatie moet zodanig ernstig zijn dat het onverantwoord is deze langer dan vier maanden te laten voortbestaan, geteld vanaf het moment van behandeling van de aanvraag door de urgentiecommissie.
- De noodsituatie moet buiten de schuld (of nalatigheid) van betrokkene zijn ontstaan.
- Betrokkene is niet verwijtbaar verantwoordelijk te stellen voor het ontstaan of voortbestaan van de problemen. Voor zover er sprake is van verwijtbare verantwoordelijkheid voor ontstaan of voortbestaan van het probleem geldt dit tot een maximum van 3 jaar na het ontstaan van de woonnoodsituatie.
- De noodsituatie was voor betrokkene niet te voorzien, ofwel betrokkene was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de (huidige of aanstaande) woonnoodsituatie te voorkomen.
- Verder was betrokkene niet in staat daarop te anticiperen door middel van tijdig reageren c.q. inschrijven als woningzoekende in de woningmarktregio.
- Van betrokkene wordt verwacht eerst zelf aantoonbaar naar een oplossing van het probleem gezocht te hebben, voordat een noodurgentieverklaring wordt aangevraagd.

Het verstrekken van een noodurgentieverklaring is een besluit waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep kan worden aangetekend.

#### **Begeleiding en bemiddeling**

Aan het verstrekken van een noodurgentieverklaring kunnen voorwaarden worden verbonden (artikel 11 verordening). De voorwaarden kunnen gelden voor personen in bijzondere omstandigheden of voor personen met zodanig ernstige psychische en/of psychosociale problemen dat woonbegeleiding geïndiceerd is. De voorwaarden die opgelegd kunnen worden, zijn:

- acceptatie van begeleiding;
- toewijzing van een specifiek geschikte woning.

Aan woningzoekenden waarbij begeleiding als voorwaarde is gesteld, kan de woningcorporatie bij woningtoewijzing de eis stellen dat zij deze begeleiding daadwerkelijk accepteren. Weigering van begeleiding kan er toe leiden dat de woningzoekende niet in aanmerking komt voor de woning. Bij de toewijzing van een specifiek geschikte woning wordt de urgente bemiddeld en gaat dus niet zelf op zoek naar een woning.

#### **12. Kosten aanvraag noodurgentieverklaring**

Voor de woningzoekende bedragen de kosten voor het aanvragen van een noodurgentieverklaring (€ 56,00). Dit zal worden geregeld in de leges- c.q. belastingverordeningen van de gemeenten in de woningmarktregio.

#### **13 . Onttrekking en omzetting (artikel 12 tm 17)**

##### **Aanwijzing**

In Nijmegen is sprake van schaarste aan woonruimte. Voor een onderbouwing van deze conclusie verwijzen wij naar het rapport Onderbouwing instrumenten Huisvestingsverordening Nijmegen d.d. 1-10-2019.

De woonruimte die op dit moment aanwezig is, willen we dan ook beschermen. Deze moet beschikbaar blijven voor huishoudens die geen andere mogelijkheden hebben. Het onttrekken of omzetten (verkameren) van woonruimte willen we dan ook reguleren. Alle woonruimte met een WOZ-waarde tot de kostengrens zoals die gehanteerd wordt bij de Nationale Hypotheek Garantie, hebben een omzettings- of onttrekkingsvergunning nodig. Het gaat hierbij om de kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen.

Onder het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook gedacht worden aan andere belangen. Zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Gelet hierop zijn ook gebieden aangewezen waarbinnen de omzetting of onttrekking van álle woonruimte vergunningplichtig is. In deze gebieden is aantoonbaar sprake van meer overlast door het omzetten van woonruimte, en is de leefbaarheid in het geding door geluidsoverlast en een rommelige leefomgeving als gevolg van slordig geparkeerde fietsen, fietswrakken en afval. Deze impact

op een geordend woon- en leefmilieu willen we daar expliciet meewegen in de vergunningverlening. Zie hiervoor de kaart in bijlage 6 van deze verordening.

### **Zelfstandige en onzelfstandige woningen**

Voor de toepassing van het omzetvergunningstelsel is het van belang of er sprake is van onzelfstandige woonruimte, en het al dan niet voeren van een van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Onzelfstandige woonruimte kenmerkt zich doordat de individuele bewoners, die geen duurzame gezamenlijke huishouding voeren, wel een eigen kamer hebben maar wezenlijke voorzieningen zoals een toiletruimte, badruimte of keuken, met elkaar delen.

Zelfstandige woonruimte is een woonruimte met een eigen toegang, en een formeel toegekend huisnummer, welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van een of meer wezenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte. Dit kunnen zowel eengezinswoningen als appartementen zijn, die door één huishouden worden bewoond.

Onzelfstandig verhuurde woonruimte in eigendom van corporaties is niet vergunningplichtig (artikel 12 lid 2). Gezien hun wettelijk vastgelegde maatschappelijke doelstelling is het niet gewenst om daar extra drempels voor op te werpen. In die gevallen waarin ze panden onzelfstandig verhuren, doen ze dat in het kader van hun sociaal-maatschappelijke doelstelling.

### **Gemeenschappelijke huishouding of niet**

Voor de omzettingvergunning is van belang of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Dit criterium is mede bepalend voor het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Eén huishouden is gedefinieerd als 'een alleenstaande, of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren'.

In beginsel is bij het samenwonen door studenten of jongeren, in een pand met onzelfstandige woonruimten géén sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. De wens om zo te wonen, en dezelfde voorzieningen (douche, keuken etc.) te gebruiken wordt primair gevormd door het oogmerk om tijdens de studietijd, per definitie tijdelijk, in een bepaalde levensfase, goedkoop te kunnen wonen. Het oogmerk om bestendig, voor onbepaalde tijd een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband aan te gaan, waarbij bijvoorbeeld alle kosten samen worden opgebracht en gedeeld, is niet aanwezig dan wel is van secundaire orde. In de praktijk worden creatieve constructies opgetuigd teneinde aan te tonen dat studenten als één huishouden moeten worden beschouwd. In de regel is daarvan dus géén sprake.

In de praktijk komen we ook andere bijzondere woonvormen tegen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een woonvereniging en friends-contracten. Aan het college wordt overgelaten om te bepalen in welke gevallen er sprake is van een bijzondere woonvorm die beschouwd kan worden als één huishouden dan wel dat geen sprake is van onzelfstandige woningen.

Inwoning bij een hospes/hospita is niet vergunningplichtig mits sprake is van maximaal twee onzelfstandige woonruimte. Hierbij dient de eigenaar van de woning (de hospes/hospita) het hoofdverblijf te hebben in de woning en voor 100% economisch en juridisch eigenaar te zijn. Hij/zij dient de woning voor meer dan 50% te gebruiken voor zijn/haar eigen huishouden. Zij maken gebruik van de voorzieningen zoals badgelegenheid, keuken en/of toilet van de hospes/hospita. Zo niet, dan is er sprake van drie onzelfstandige woonruimten.

### **Woonverenigingen**

In de verordening is een definitie van het begrip woonvereniging opgenomen. Hiermee wordt beoogd om aanvragers duidelijkheid te bieden over deze woonvorm. Belangrijk verschil met kamerverhuur is dat een woonvereniging een hechtere samenlevingsvorm heeft die een zekere bestendigheid van de leden kent. Woonverenigingen zijn eigenaar van het pand. De leden-bewoners hebben het economisch eigendom, met een aansprakelijkheid voor beheer en onderhoud.

Dit moet zijn geformaliseerd middels een formele rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel. De vereniging heeft daarnaast een fonds of gezamenlijke rekening voor betaling van de vaste lasten, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud nutslasten e.d.. Hiermee onderscheiden zij zich van gewone kamerverhuur.

Aan het college wordt overgelaten om te bepalen in welke gevallen er sprake is van een woonvereniging. Een woonvereniging, waarbij het pand eigendom is van een woningcorporatie en de bewoners huren, veelal met een daarop toegesneden huurcontract, zijn vergunningsvrij (art. 12 lid 2).

### **Weigeringsgronden**

Uit de Huisvestingswet volgt dat de raad regels stelt omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning kunnen leiden. In artikel 15 geeft de raad hieraan uitvoering.

Een belangrijk argument om een vergunningenstelsel in het leven te roepen voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte is de noodzaak om de zelfstandige woonruimte in het goedkope segment te beschermen. Zoals hierboven geconcludeerd is er een schaarste aan deze woonruimte. De woonruimte die op dit moment aanwezig is, willen we behouden.

Gelet hierop is in het tweede lid bepaald dat woningen tot een WOZ-waarde van € 220.000,- sowieso niet mogen worden omgezet in onzelfstandige woonruimte of mogen worden onttrokken aan de woonbestemming. We willen deze woonruimten behouden voor huishoudens met een kleine beurs (bijvoorbeeld ook starters).

De vergunning mag niet leiden tot een negatieve en/of een verdere inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat. De weigeringsgronden genoemd in het tweede lid, onder b en het vierde lid, worden opgenomen met het oog op de bescherming van een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het pand.

Daarnaast beoordeelt een adviescommissie of sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat. Met deze toets wordt de leefbaarheid, in de directe omgeving van de zelfstandige woonruimte waarvoor een omzettingsvergunning wordt aangevraagd, in kaart gebracht. Onderzocht wordt of het woonmilieu van de wijk, buurt of straat al onder druk staat, dan wel of redelijkerwijs kan worden verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid op ontoelaatbare wijze toeneemt. De adviescommissie wordt door burgemeester en wethouders ingesteld. Burgemeester en wethouders bepalen ook de taken en werkzaamheden van deze adviescommissie.

In het derde lid zijn enkele bijzondere weigeringsgronden opgenomen voor de onttrekkingsvergunning. Deze vergunning wordt geweigerd als het gaat om sloop. Hierop is een aantal uitzonderingen. In de gevallen wanneer een woonruimte wordt gesloopt ten behoeve van een volkshuisvestelijk belang, belang van herstructurering, stedelijke vernieuwing of in het kader van het algemeen belang, dan wordt een onttrekkingsvergunning wel verleend.

Ook vinden onttrekkingen plaats ten behoeve van een andere bestemming. Wanneer een onttrekking plaatsvindt ten behoeve van een andere economische functie dan bestaat daartegen in beginsel geen bezwaar. Dit geldt niet voor de onttrekking van goedkope woonruimte (artikel 15, tweede lid, derde onderdeel). Ook geldt dit niet wanneer een woonruimte wordt onttrokken ten behoeve van een middelzware of zware horecagelegenheid in het centrum.

Hierbij wordt onder middelzware of zware horeca verstaan bedrijven in de categorie 2a of 3 zoals een bar, bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur, dancing, discotheek, nachtclub, partycentrum. Onder "centrum" wordt in dit verband verstaan: de beide zijden van de Smetiusstraat, Bloemerstraat, Augustijnenstraat, Burchtstraat, Kelfkensbos, Gerard Noodtstraat, van Broeckhuijsenstraat, van Welderenstraat, en in de Betouwstraat, alsmede de daartussen gelegen straten, en de beide zijden van de Lange Hezelstraat, de Stikke Hezelstraat en Houtstraat.

Bij beoordeling van een aanvraag voor onttrekking ten behoeve van een middelzware of zware horecagelegenheid in het centrum is bescherming van de huidige woonfunctie uitgangspunt. In geval van een dergelijke aanvraag wordt gekeken of de te onttrekken woning gelegen is in een horeca-accentsgebied.

Buiten de horeca-accentsgebieden geldt dat een onttrekking alleen wordt toegestaan indien het een aanvraag betreft ten behoeve van toilet, kantoor of opslag direct grenzend aan en ter ondersteuning en uitbreiding van een bestaande (middel)zware horecagelegenheid.

In de horeca-accentsgebieden dient de aanvrager aan te tonen dat de onttrekking geen hinder oplevert voor bestaande woonfuncties in de directe omgeving. Bij beoordeling van de aanvraag wordt getoetst of er sprake is van aangrenzende (naast- of bovengelegen) woningen waar in het afgelopen jaar ook werkelijk gewoond is. Als hier sprake van is dan wordt een onttrekkingsvergunning niet verleend. In andere gevallen wordt een onttrekkingsvergunning in principe wel verleend.

Wanneer in het verleden een omzettingsvergunning is verleend voor drie kamers en de situatie wordt gewijzigd in die zin dat 5 onzelfstandige woonruimte wordt gerealiseerd, dan dient hiervoor opnieuw een vergunning te worden aangevraagd.

#### **Voorwaarden en voorschriften**

Aan een vergunning kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden. In artikel 16 is aangegeven waarop deze voorschriften betrekking kunnen hebben, zoals goed verhuurderschap en het waarborgen van een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van de woonruimte. Wanneer deze voorschriften niet worden nageleefd kan een vergunning op grond van artikel 26 van de Huisvestingswet worden ingetrokken. Daarom vinden wij het belangrijk dat ook aan in het verleden verleende vergunningen, alsnog voorschriften kunnen worden verbonden.

#### **14. Bestuurlijke boete (artikel 19 )**

In artikel 2 is bepaald dat zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen



huisvestingsvergunning is verleend. Het handelen zonder huisvestingsvergunning is een overtreding waartegen een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Ook tegen het onttrekken en omzetten een woonruimte zonder vergunning kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. In de tabel in bijlage 4 is de hoogte van de boetes, gespecificeerd per overtreding, aangegeven.

## **Bijlage 2 Richtlijnen voor levensloopgeschikte woonruimten en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8)**

### Levensloopgeschikte woonruimten

1. Goed bereikbare entree
  - a. De entree van de woonruimte dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van loophulpmiddelen de woning goed moet kunnen gebruiken:
  - b. De toegangsroute naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn
  - c. Breedte van de toegangsroute dient groter dan 900 mm te zijn
  - d. Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12
  - e. De toegangsroute naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn
  - f. Breedte van de toegangsroute groter dan 1200 mm
  - g. Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12
  - h. Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm
  - i. Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.
  - j. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1200 x 1200 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde minimaal 1200 m breed en 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.
2. Indeling

Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) dienen op één bouwlaag te liggen. Als er verblijfsruimten op meer dan één bouwlaag liggen, zijn ze onderling verbonden door een veilige trap. Als de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op meer dan één bouwlaag liggen, moet tevens de mogelijkheid aanwezig zijn om een traplift aan te brengen.
3. Drempels en draaicirkels
  - a. In de woonruimte zijn lage (max. 20 mm) of geen drempels. Dat geldt ook voor de toegangsdeuren tot de woonruimte of het woongebouw (in het geval van appartementen e.d.).
  - b. Als dat laatste niet mogelijk is, dienen hogere drempels door een hellingbaan te worden overbrugd.
  - c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1200 mm mogelijk is.
  - d. In het geval van een afzonderlijk toilet dient de toegangsdeur bij voorkeur haaks op de lengterichting van de toiletpot te staan.
4. De vertrekken
  - a. Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.
  - b. Een woonruimte van minimaal 19 m<sup>2</sup> en een breedte van minimaal 3,30 m, ruimte voor zitten en eten, voldoende vrij uitzicht.
  - c. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 x 1200 mm, met de bereikbaarheid conform punt 1c.
  - d. Een open of gesloten keuken met een aanrechtlengte van bij voorkeur 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.
  - e. Een hoofdslaapruiimte van minimaal 10 m<sup>2</sup>, een breedte van minimaal 2700 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast van minimaal 800 mm.
  - f. Een badruimte met een bij voorkeur drempelloze douche, wastafel en toilet, en antislipvloer.

5. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:
  - a. De aanwezigheid van een intercom/videfoon.
  - b. Een goede verlichting in de hal, trappenhuizen, bergingen, enz.
  - c. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare entree.
  - d. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare berging.
  - e. Bij de entree van het woongebouw een vrije ruimte aan de buitenzijde van minimaal 1500 mm x 1500 mm, op waterpas niveau.
  - f. In de entreehal een vrije ruimte van 1500 mm x 1500 mm excl. een vaste zitplaats voor 2 personen
  - g. Een lift met een binnenbreedte van minimaal 900 mm breed en 1300 mm diep, met schuifdeur of automatische deur .
  - h. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1200 mm breed.
  - i. Licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 800 mm breed en drempelloos dan wel met een lage drempel.
  - j. Een stalling en oplaadpunt voor een scootmobiel.
6. In de woonruimte dient voldoende comfort (binnenklimaat) te zijn. Indien sprake is van een woongebouw dient dit gebouw voldoende veiligheid (sociale veiligheid, valveiligheid) binnen en buiten de woonruimte te bieden.
7. Corporaties kunnen overeenkomstig certificaat A (rollatorgeschikt) van het Handboek WoonKeur Bestaande Bouw aanvullende eisen stellen.

#### **Rolstoelgeschikte woonruimten**

Naast de hierboven voorschriften voor levensloopgeschikte woningen gelden voor rolstoelgeschikte woonruimten de volgende aanvullende voorschriften:

1. Goed bereikbare entree
  - a. De bezoekbaarheid van de woning dient goed te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van een rolstoel de woning goed moet kunnen gebruiken.
  - b. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1500 mm x 1500 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde eveneens minimaal 1500 mm x 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.
2. De vertrekken
  - a. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 m.
  - b. Een hoofdslaapruimte van minimaal 12 m<sup>2</sup>, een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast van minimaal 900 mm;
  - c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1500 mm mogelijk is.
  - d. Het aanrecht dient onderrijdbaar en nastelbaar te zijn voor iemand in een rolstoel.
  - e. Een badruimte met extra ruimte in voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeerruimte naast closet en douchezitje.
  - f. Wanneer sprake is van drie of meer slaapkamers een apart tweede toilet van minimaal 1100 mm x 850 mm.
3. In het geval van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen alle deuropeningen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel maximaal 20 mm hoog te zijn.
4. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:

- a. Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.
- b. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1500 mm breed.
- c. Bij voorkeur licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 850 mm breed en drempelloos.

### Bijlage 3 Monitorgegevens (artikel 18)

De inhoud van de monitorrapportage bevat in ieder geval:

#### 1. Een overzicht van de actief woningzoekenden

- Totalen per jaar
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
  - Starters
  - Doorstromers
  - Inkomensgroepen
  - Leeftijdsgroepen
  - Herkomst
  - Urgent woningzoekenden

#### 2. Een overzicht van de verhuurde woningen

- Totalen per jaar
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
  - Starters
  - Doorstromers
  - Inkomensgroepen
  - Leeftijdsgroepen
  - Herkomst
  - Urgent woningzoekenden

#### 3. Slaagkansen

- Totalen
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
  - Starters
  - Doorstromers
  - Inkomensgroepen
  - Leeftijdsgroepen

#### 4. Toewijzing naar verdeler (bemiddeling, meettijd, loting, direct te huur)

#### 5. Verhuisbewegingen

- Weergave verhuisbewegingen (>20) binnen en tussen gemeenten in de woningmarktregio.

#### 6. Weergave kerngegevens voor de woningmarktregio en per gemeente

Een en ander bij voorkeur volgens het vanaf 2018 door Entree gehanteerde model.

### Bijlage 4 Bestuurlijke boetes (artikel 19)

Tabel 1 Bestuurlijke boete bij overtreding van de artikelen 2, eerste lid van deze verordening.

Overtreding	Grondslag Huisvestingswet 2014	Eerste Eerste overtreding	Recidive		
			Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde en volgende overtredingen

In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (artikel 2, eerste lid van deze verordening)	Artikel 8, eerste en tweede lid	€ 415			
--	---------------------------------	-------	--	--	--

Tabel 2 Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 13, eerste lid van deze verordening.

Overtreding	Grondslag Huisvestingswet 2014	Eerste overtreding	Recidive		
			Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde en volgende overtredingen
Een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te <u>onttrekken</u> of onttrokken te houden (artikel 13, eerste lid van deze verordening)	Artikel 21, onder a	€ 5.000	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
Een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te <u>onttrekken</u> of onttrokken te houden vanuit een bedrijfsmatige exploitatie (artikel 13, eerste lid van deze verordening)	Artikel 21, onder a	€ 10.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
Een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte <u>om te zetten</u> of omgezet te houden zonder vergunning (artikel 13, eerste lid van deze verordening)	Artikel 21, onder c	€ 5.000	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
Een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte <u>om te zetten</u> of omgezet te houden zonder vergunning vanuit een bedrijfsmatige exploitatie (artikel 13, eerste lid van deze verordening)	Artikel 21, onder c	€ 10.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000

Tabel 3 Bestuurlijke boete bij niet naleving van voorschriften op grond van artikel 16 van deze verordening.

Overtreding	Grondslag Huisvestingswet 2014	Eerste overtreding	Recidive		
			Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde en volgende overtredingen
Niet naleven van de in de vergunning opgenomen voorwaarden of voorschriften (artikel 16 van deze verordening)	Artikel 24	€ 5.000	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
Niet naleven van de in de vergunning opgenomen voorwaarden of voorschriften ten aanzien van een woonruimte die bedrijfsmatige wordt geëxploiteerd (artikel 16 van deze verordening)	Artikel 24	€ 10.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000

Tabel 4 Bestuurlijke boete bij niet naleving van voorschriften op grond van artikel 6a, vierde lid van deze verordening.

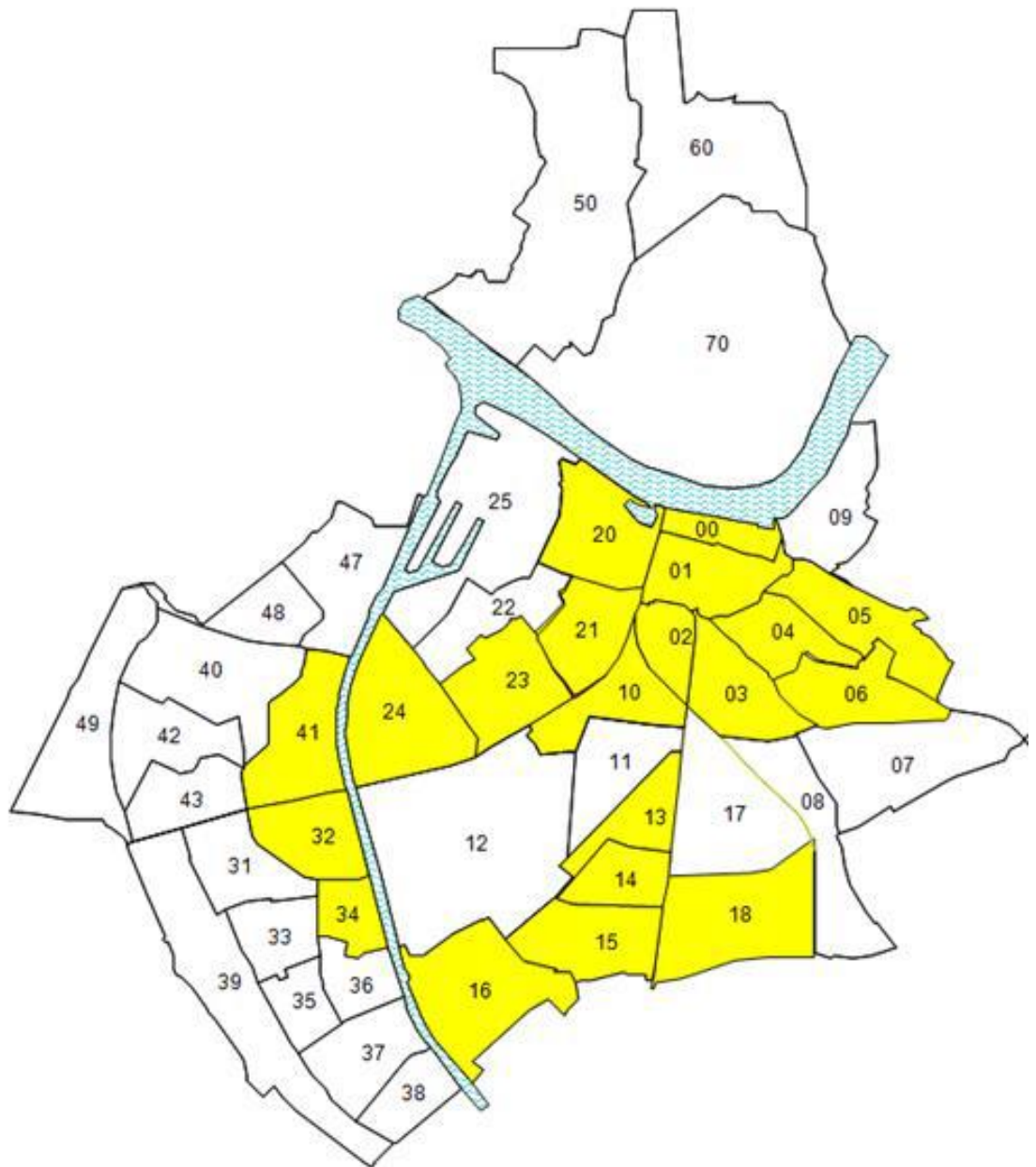
Overtreding	Grondslag Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek	Eerste overtreding	Recidive		
			Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde en volgende overtredingen
Niet naleven van de in de vergunning opgenomen voorschriften (artikel 6a, vierde lid van deze verordening)	Artikel 10b, vijfde lid,	€ 5.000	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500

#### **Bijlage 5 Procesbeschrijving verhuurproces bij politiecreening (art.10 Wbmgp)**

1. Woonruimte komt vrij in aangewezen gebied.
2. Woningcorporatie plaatst advertentie met tekst "selectie bij intake"
3. Woningzoekenden reageren op advertentie.
4. Woningcorporatie past selectiecriteria toe zoals meettijd, inkomen huishoudensgrootte en verhuurdersverklaring.
5. Geselecteerde woningzoekende bezichtigt aangeboden woonruimte en maakt keuze van acceptatie of weigering bekend.
6. De woningzoekende die accepteert krijgt ter ondertekening een verklaring dat hij/zij akkoord gaat met antecedentenonderzoek (politiecreening), en toont aan inkomen uit arbeid te hebben.
7. De woningcorporatie toetst het inkomen uit arbeid.
8. Indien de woningzoekende geen inkomen uit arbeid heeft wordt de huisvestingsvergunning namens het college van B&W geweigerd.
9. Indien de woningzoekende inkomen uit arbeid heeft verzoekt de woningcorporatie het college van B&W om politiecreening.
10. Het college stelt de burgemeester hiervan in kennis.
11. De burgemeester verzoekt politiechef om zo spoedig mogelijk een overzicht van politiegegevens te leveren van de woningzoekende, alsmede van personen ouder dan 16 jaar die met hem de woonruimte willen betrekken.
12. Politiechef verstrekt gevraagde gegevens met een duiding.

13. Burgemeester geeft naar aanleiding van de gegevens een woonverklaring af. Hieraan kunnen voorschriften verbonden zijn.
14. College van B&W weigert de huisvestingsvergunning als de woonverklaring daar aanleiding toe geeft.
15. Indien aan de woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning.
16. Indien de burgemeester voornemens is een negatieve woonverklaring af te geven of aan een woonverklaring voorschriften te verbinden stelt hij de aanvrager van de huisvestingsvergunning in de gelegenheid te worden gehoord.
17. De burgemeester verwerkt de aan hen verstrekte politiegegevens en de duiding uitsluitend ten behoeve van de aanvraag van een huisvestingsvergunning.

**Bijlage 6 Aangewezen wijken (artikel 12) volgens wijkindeling gemeente Nijmegen**



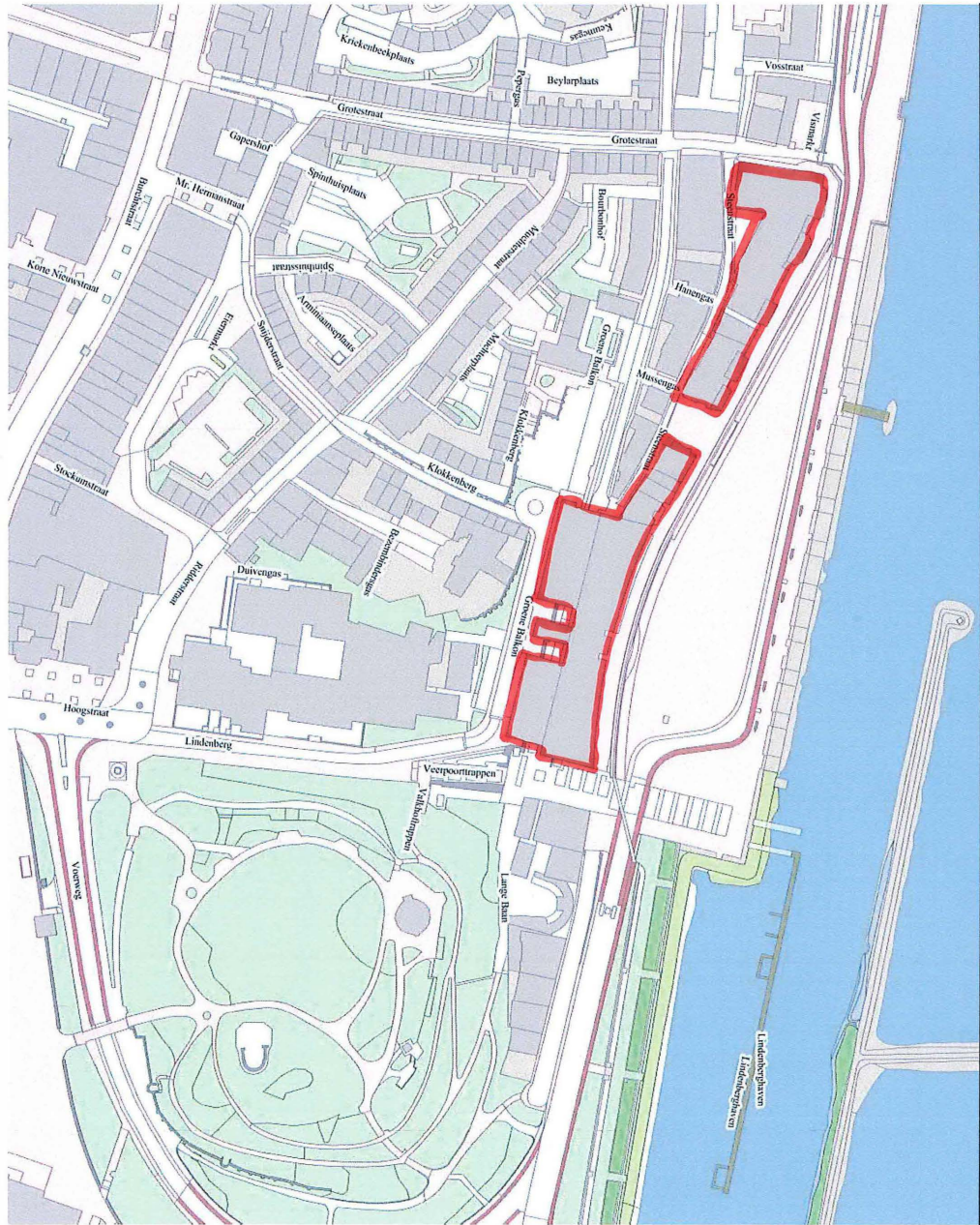
00 Benedenstad 13 St. Anna 24 Neerbosch-Oost  
 01 Centrum 14 Hatertse Hei 32 Zwanenveld  
 02 Bottendaal 15 Grootstal 34 Lankforst

03 Galgenveld 16 Hatert 41 De Kamp  
04 Altrade 18 Brakkenstein  
05 Hunnerberg 20 Biezen  
06 Hengstdal 21 Wolfskuil  
10 Nijeveld 23 Heseveld

**Bijlage 7 Aanwijzingsbesluit en Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ( artikel 6a )**

-aparte bijlage-

**Bijlage 8 Horeca-accidentgebied in het centrum van de gemeente Nijmegen**



2018-03-09

0 20 40m

Schaal 1:2000

 GEMEENTE Nijmegen



