

Huisvestingsverordening Nijmegen 2019

De raad van de gemeente Nijmegen bijeen in zijn openbare vergadering van 30 januari 2019;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Nijmegen van 11 december 2018; Gelet op de artikelen 4, eerste lid, 5, 6 en 35 van de Huisvestingswet 2014, en de artikelen 8 en 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;

Besluit

Vast te stellen de Huisvestingsverordening Nijmegen 2019

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Aanbodmodel :

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

Bedrijfsmatig

Als een eigenaar meer dan twee panden in bezit heeft en deze kamergewijs verhuurt. 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.

Doorstromer :

Woningzoekende die bij verhuizing binnen of naar de 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 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).

Huishouden :

Een alleenstaande, of twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.

Huishoudinkomen :

Het gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woonruimte met uitzondering van de kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'huurder'.

Huisvestings vergunning:

Een vergunning als bedoeld in art. 8 eerste lid van de wet.

Huurtoeslaggrens :

De huurprijs als bedoeld in artikel 13 lid 1 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. Per 1 januari 2015 bedraagt deze grens € 710,68. Het bedrag wordt door het Rijk vastgesteld.

Inkomensverklaring :

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

Inschrijfduur:

De periode dat een starter geregistreerd staat als woningzoekende in een register van woningcorporaties in de regio.

Levensloopgeschikte woonruimte:

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

Lotingmodel :

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

Maatwerk :

Toewijzing van woonruimte die in afwijking van de regels van het aanbod- of lotingmodel door de woningcorporaties op basis van bemiddeling of in de vorm van 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 woningcorporaties in de woningmarktregio en het moment waarmee deze woningzoekende reageert op een woonruimte.

Recidive

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

Registratiedatum :

Voor een starter het eerste moment van inschrijving (inschrijfdatum) in het register van een in de woningmarktregio werkzame corporatie. 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.

Rolstoelgeschikte wo onruimte:

Woonruimte die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op woonruimte 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 (niveau 4).

Vergunninghouder :

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

Verhuurdersverklaring :

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

Wbmgp :

Afkorting in de verordening vermeld voor Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Deze wet wordt ook wel aangeduid als Rotterdamwet.

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, Rijnwaarden, 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).

Woonverklaring:

een verklaring als bedoeld in artikel 10b, vierde lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

Zelfstandige Woonruimte:

Woonruimte die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

Zorgwoning :

Woonruimte die deel uitmaakt van een cluster woonruimten die door een corporatie is aangewezen voor woningzoekenden met een CLZ- indicatie, die minder goed in staat zijn om geheel zelfstandig te opereren op de woningmarkt en allerlei vorm 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 voorrangsregels 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 lid 1 geldt niet voor zorgwoningen.

Artikel 3 Registratie van woningzoekenden

1. Corporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden.
2. Registratie als woningzoekende in dit systeem kan vooraf plaatsvinden of tegelijkertijd met de eerste reactie op een aangeboden woonruimte.
3. 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.

Artikel 4 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. omvang van het huishouden dat de woonruimte gaat betrekken;
 - b. huishoudinkomen;
 - c. naam en adres van de huurder;
 - 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 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 voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
3. Elke woonruimte die op deze wijze wordt verhuurd wordt binnen twee weken na ondertekening van het huurcontact 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 Hoofdregeel 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.

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. 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.
6. De op basis van het lotingmodel toe te wijzen zelfstandige woonruimte wordt toegewezen volgens een geautomatiseerde lotingprocedure.
7. Van het totale vrijkomende woningaanbod dient jaarlijks circa 15% volgens het lotingmodel te worden aangeboden.
8. Een corporatie mag per jaar maximaal 30% van het vrijkomend aanbod van de zelfstandige woonruimten die bij deze corporatie in eigendom zijn uitsluiten voor urgent woningzoekenden als bedoeld in artikel 10a.

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

1. Woningzoekenden die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van een huisvestingsvergunning onafgebroken ingezetene zijn van de woningmarktregio komen slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van een woonruimte als bedoeld in artikel 2 die is gelegen in de gebieden die door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn aangewezen krachtens artikel 5, lid 1 Wbmgp, indien zij beschikken over:
 - a. Een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
 - b. Een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
 - c. Een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
 - d. Een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
 - e. Een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de Wet op de Loonbelasting 1964; of
 - f. Studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan een woningzoekende die niet voldoet aan de eisen, genoemd in het eerste lid, een huisvestingsvergunning verlenen, indien het weigeren van die huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Artikel 6b 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, die is gelegen in de gebieden die door de Minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op grond van artikel 5 lid 3 Wbmgp zijn aangewezen, indien er op basis van een onderzoek volgens de Wet Politiegegevens een geground 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 geground 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 lid 2 sub a tot en met h van de wet.
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 lid 4 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 lotingsmodel 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 drie maanden uitgesloten van het lotingsmodel. Gedurende deze periode kan de woningzoekende wel blijven reageren op woonruimten die volgens het aanbodmodel worden aangeboden.
2. 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, grootte of prijs (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 Wmo-indicatie 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 indicatie 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.
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. Voor zover woonruimten waarop het maatwerk van toepassing is worden aangeboden via het aanbod- of lotingmodel, dient expliciet in de aanbiedingsadvertentie te worden vermeld dat sprake is van maatwerk.

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 voor Rijksdienst en Wonen zijn aangewezen bij beschikking van 2 februari 2015, kenmerk 2014-0000661742, wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan urgent woningzoekenden.
2. De 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; deze woningzoekenden worden door een corporatie bemiddeld naar een woonruimte.
 - 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.
4. Een urgentieverklaring kan worden ingetrokken, indien de woningzoekende weigert een door een corporatie aan hem aangeboden woonruimte te aanvaarden.
5. 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 Rijkdienst en Wonen zijn aangewezen krachtens artikel 5, lid 1 Wbmgp
6. De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 2 en 3 hebben een geldigheidsduur van vier maanden. Deze geldigheidsduur kan worden verlengd met drie maanden.
7. De urgentieverklaringen vervallen door het aanvaarden van een aangeboden woonruimte.

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

Deel 1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte

Dit deel is uitsluitend van toepassing in de gemeenten Arnhem en Nijmegen.

Artikel 12 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet, eerste volzin en onder a tot en met c geldt voor alle woonruimten die zijn gelegen in de gemeente Nijmegen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing bij onttrekking van woonruimte ten behoeve van kantoor- of praktijkruimte of uitoefening van een vrij beroep indien de te onttrekken woonruimte niet groter is dan een derde deel van de gebruiksoppervlakte van de woonruimte met een maximum van 45 m² en degene die de ruimte gebruikt zelf als hoofdbewoner in de woonruimte woont.

Artikel 13 Aanvraag vergunning

Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder a tot en met c van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 14 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 15 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder a tot en met c van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging 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. 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.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vaststaat dat die onttrekking niet langer dan vijf jaar zal duren.

Deel 2 Splitsing van woonruimte (alleen Arnhem)

Dit deel is uitsluitend van toepassing in de gemeente Arnhem.

Artikel 16 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Het verbod als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder d van de wet, geldt voor alle gebouwen in de wijken Centrum, St. Marten/Sonsbeek-Zuid en Spijkerkwartier van de gemeente Arnhem, zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende kaarten.

Artikel 17 Aanvraag vergunning

Een aanvraag als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder d van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 18 Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder d van de wet van de wet kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 19 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder d van de wet kan door burgemeester en wethouders worden geweigerd op de gronden als bedoeld in artikel 15, eerste lid.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 20 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 21 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, lid 5 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 5 zijn opgenomen in de kolom 'eerste overtreding'
 - b. voor de eerste overtreding van artikelen 12, eerste lid, van deze verordening de bedragen die in de tabel 2 van bijlage 5 zijn opgenomen in de kolom 'eerste overtreding';

- c. voor de tweede en volgende overtreding van artikel 12, eerste lid, van deze verordening de bedragen die in de tabel 2 in bijlage 5 zijn opgenomen in de kolommen 'tweede overtreding', 'derde overtreding' en 'vierde en volgende overtredingen'
 - d. voor iedere overtreding van de conform artikel 14 van deze verordening opgenomen voorwaarden of voorschriften, het bedrag dat in tabel 3 in bijlage 5 is opgenomen;
 - e. voor iedere overtreding van de conform artikel 6b, vierde lid, van deze verordening opgenomen voorschriften, het bedrag dat in tabel 4 in bijlage 5 is opgenomen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 10, lid 4 Wbmgp een last onder bestuursdwang op leggen ter zake van de overtreding van voorschriften als bedoeld in artikel 10 b, lid 5 van de Wbmgp

Artikel 22 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 23 Inwerkingtreding verordening en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na publicatie en vervalt op 31 december 2019.
2. De Huisvestingsverordening Nijmegen 2016 en de Huisvestingsverordening Nijmegen 2017 worden ingetrokken.
3. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Nijmegen 2019.
4. Aanvragen om woningtoewijzing die zijn ingediend en woningtoewijzingen die zijn verleend op grond van de Regionale huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2013 en aanvragen om vergunning die zijn ingediend en vergunningen die zijn verleend op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2016 en de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2017 worden geacht te zijn ingediend onderscheidenlijk te zijn verleend op grond van deze verordening.

Artikel 24 De verordening heeft de volgende bijlagen:

1. Bijlage 1 toelichting bij de Huisvestingsverordening Nijmegen 2019;
2. Bijlage 2 richtlijnen voor levensloopgeschikte en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8, lid 2 en 3 Huisvestingsverordening Nijmegen 2019);
3. Bijlage 3 monitorgegevens (artikel 20 Huisvestingsverordening Nijmegen 2019);
4. Bijlage 4 toelichting proces verhuur met antecedentenonderzoek (artikel 6B Huisvestingsverordening Nijmegen 2019).
5. Bijlage 5 bestuurlijke boete.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 30 januari 2019

De raadsgriffier,

*Drs. S. Ruta
De Burgemeester,
Drs. H.M.F. Bruls*

Bijlage 1

Toelichting bij de Huisvestingsverordening Nijmegen 2019.

Inleiding

Deze toelichting maakt deel uit van de Huisvestingsverordening (naam gemeente) 2016 waarin de uitvoering van de woonruimteverdeling wordt geregeld. De verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014.

2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte (artikel 1)

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.

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. In artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag wordt de rekenhuur genoemd. Volgens artikel 5, eerste lid van deze wet is de rekenhuur de huurprijs, vermeerderd met de servicekosten.

De vergunningsplicht geldt niet voor zorgwoningen. Zorgwoningen zijn woonruimten die deel uitmaken van een cluster woonruimten die door een corporatie is aangewezen voor woningzoekenden met een CIZ-indicatie, die minder goed in staat zijn om geheel zelfstandig te opereren op de woningmarkt en allerlei vorm 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

3. Registratie (artikel 2)

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 zijn.

Voor doorstromers die willen gaan samenwonen en daarbij beiden een afzonderlijke zelfstandige sociale huurwoning 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.

4. Controle van gegevens (artikel 2)

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 inschrijfgegevens.

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.

5. Procedure huisvestingsvergunning (artikelen 3 en 4)

De corporaties zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden. (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. De corporaties zijn gemandateerd om een huisvestingsvergunning te verlenen.

6. Verantwoording verhuurde 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.

7. Onderscheid tussen aanbodmodel en lotingmodel (artikel 6)

Volgens artikel 6, vijfde 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 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 woningcorporaties 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 doel groepen 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.

7A. Selectieve woningtoewijzing Rotterdamwet (artikel 6a en 6b)

In Nijmegen zijn een aantal delen van de stad aangewezen in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. 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 voorwaarden omtrent inkomen uit arbeid van de woningzoekende (op basis van artikel 8 van de Rotterdamwet) en screening van politiegegevens (artikel 10 Rotterdamwet).

In bijlage 4 is een weergave van het proces bij politie screening opgenomen.

8. Woningtoewijzing (artikel 7)

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 3 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 de leeftijd, oud voor jong.

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 via een zogeheten IBRI-formulier.

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.

9. Weigering huurcontract (artikel 8)

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.

10. Toewijzing van levensloopgeschikte en rolstoelwoningen (artikel 8)

De Wmo-indicatie voor een levensloopgeschikte woning of een rolstoelwoning 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 Wmo-indicatie 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 Wmo-indicatie afgeeft neemt zelf de bezwaar- en beroepschriften in behandeling.

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.

Rolstoelwoningen die via het aanbodmodel worden geadverteerd, worden in eerste instantie uitsluitend aangeboden aan woningzoekenden met een indicatie voor een levensloopgeschikte c.q. rolstoelwoning. 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.

11. 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 het 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 Wmo-indicatie 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 Wmo-indicatie 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.
- De huisvesting van cliënten via of op voordracht van maatschappelijke instellingen of bij uitstroom van cliënten uit instellingen.
- 'Tweede kans' huisvesting na huisuitzetting.

De corporatie(s) verantwoord(en) 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.

12. Urgentie (artikel 10a en 10b)

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 urgentieaanvragen 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.

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

Daarnaast kan de afstand of reistijd tussen de ontvanger en verlener van mantelzorg bij de beoordeling van een aanvraag om een mantelzorgurgentieverklaring worden betrokken.

De mantelzorgurgentieverklaring is alleen geldig in de gemeente die deze verklaring heeft afgegeven. 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 aangetekend. 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.

Noodsituatie

- Er is sprake van een persoonlijke noodsituatie.
- Een (andere) woning in de regio 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.

13. Kosten aanvraag noodurgentieverklaring

Voor de woningzoekende bedragen de kosten voor het aanvragen van een noodurgentieverklaring € 55,00 (peildatum 1 januari 2016). Dit zal worden geregeld in de Belastingverordening van de contactgemeente.

14. Overige zaken

Bestuurlijke boete (artikel 21)

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. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste € 405.

Ook tegen het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen van een woonruimte (artikel 15 van de huisvestingsverordening) zonder vergunning kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. De bestuurlijke boete bedraagt dan ten hoogste € 5.000. De boete bedraagt ten hoogste € 10.000 ingeval de woonruimte bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Bij herhaling van de overtreding kunnen deze boetes worden verhoogd met ten hoogste 50%.

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 meegenomen worden in de verantwoording.

Woonwag en/of -standplaatsen

Woonwag en/of -standplaatsen worden bij voorkeur via het aanbodmodel verdeeld.

In enkele gemeenten in deze regio worden deze standplaatsen via bemiddeling verdeeld. Indien dit het geval is telt dit mee als maatwerk.

Bijlage 2

Richtlijnen voor levensloopgeschikte woonruimten en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8, lid 2 en lid 3 Huisvestingsverordening Nijmegen 2019)

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 toegangsrouten naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn
 - c. Breedte van de toegangsrouten 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 toegangsrouten naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn
 - f. Breedte van de toegangsrouten groter dan 1200 mm

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 hoofdslaapruijnte van minimaal 12 m², een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast 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.

In het geval van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen dat alle deuropeningen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel max. 20 mm hoog te zijn).

3. 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

Monitoregegevens (artikel 20 van de Huisvestingsverordening Nijmegen)

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

3. Slaagkansen

- Totalen

En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:

- Starters
- Doorstromers
- Inkomensgroepen
- Leeftijdsgroepen

4. Monitoring aanpassingen 2013

- Behoud meettijd bij verhuizing
- Toewijzing naar verdeler (bemiddeling, meettijd, loting, direct te huur)
- Sanctie "geen reactie" bij loten

5. Verhuisbewegingen

- Weergave verhuisbewegingen (>10) binnen en tussen gemeenten in de woningmarktregio.

6. Weergave kerngegevens voor de woningmarktregio en per gemeente

Een en ander bij voorkeur volgens het in 2014 door Entree gehanteerde model.

Bijlage 4.

Procesbeschrijving verhuurproces bij politiecreening (art.10 Wbmgp)

1. Woonruimte komt vrij in aangewezen gebied
2. Woningcorporatie plaat advertentie met tekst " selecte bij intake"
3. Woningzoekenden reageren op advertentie .
4. Woningcorporatie past selectiecriteria toe zoals meettijd, inkomen huishoudensgrootte en verhuurdersverklaring .
5. Geselecteerde woningzoekende bezichtigd t aangeboden woonruimte en maakt keuze bekend acceptatie of weigering.
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 5 Bestuurlijke boete

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 lid | € 415 | | | |

Tabel 2 Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 12, 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 12, 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 12, eerste lid van deze verordening) | Artikel 21, onder a | € 10.000 | € 15.000 | € 15.000 | € 15.000 |
| Een woonruimte anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte <u>samen te voegen</u> of samengevoegd te houden zonder vergunning (artikel 12, eerste lid van deze verordening) | Artikel 21, onder b | € 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 met andere woonruimte <u>samen te voegen</u> of samengevoegd te houden zonder vergunning vanuit een bedrijfsmatige exploitatie (artikel 12, eerste lid van deze verordening) | Artikel 21, onder b | € 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 12, 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 12, 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 14 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 14 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 14 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 6b, vierde lid van deze verordening.

| Overtreding | Grondslag Wet bijzondere maatregelen | Recidive |
|-------------|-----------------------------------------|----------|
|-------------|-----------------------------------------|----------|

| | grootstedelijke problematiek | Eerste overtreding | Tweede overtreding | Derde overtreding | Vierde en volgende overtredingen |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Niet naleven van de in de vergunning opgenomen voorschriften (artikel 6b, vierde lid van deze verordening) | Artikel 10b, vijfde lid, | € 5.000 | € 7.500 | € 7.500 | € 7.500 |