

Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2017

(Deze bekendmaking is slechts een tekstplaatsing. De oorspronkelijke bekendmaking is op 1 november 2017 beschikbaar via Gemeenteblad 2017, 189433)

De raad van de gemeente 's-Hertogenbosch, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2017 en kenmerk 7264210, gelet op de Huisvestingswet 2014 en de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) besluit op 24 oktober 2017 tot het vaststellen van de Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2017 met inwerkingtreding op 1 november 2017.

De Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2017 regelt:

- Het toewijzen van standplaatsen voor woonwagens ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte op basis van de Huisvestingswet 2014;
- Het wijzigen van de omvang en samenstelling van de goedkope woningvoorraad op basis van de Huisvestingswet 2014;
- Het selectief toewijzen van woningen in een aantal aangewezen wijken op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. College:
het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch;
- b. Huishouden:
een alleenstaande, of twee of meer personen die ten genoegen van het college hebben aangetoond dat zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- c. Huisvestingsvergunning:
vergunning als bedoeld in artikel 8 lid van de Huisvestingswet 2014;
- d. Huurprijs:
de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- e. Huurprijsgrens:
de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid sub a van de Wet op de huurtoeslag;
- f. Ingezetene:
degene die in de Basisregistratie personen van één van de gemeenten van de woningmarktregio is opgenomen en feitelijk aldaar hoofdvverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- g. Inwoning:
bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- h. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij in ieder geval als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken, toilet, badkamer en douche;
- i. Politiegegevens:
persoonsgegevens als bedoeld in artikel 1, onder a., van de Wet politiegegevens;
- j. 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;
- k. WoonService:

het uitvoeringsorgaan van de samenwerkende woningcorporaties dat in de gemeente 's-Hertogenbosch verantwoordelijk is voor het beheer van het bestand van ingeschreven woningzoekenden, voor de publicatie van vrijkomende woningen en voor het op basis van de reacties op gepubliceerde woningen opstellen van de volgorde van de reagerende woningzoekenden;

- l. **Woonruimte:**
besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en standplaats;
- m. **Woonverklaring:**
verklaring van de burgemeester als bedoeld in artikel 10b, vierde lid, van de Wet bijzondere maatregelen en grootstedelijke problematiek, die wordt afgegeven aan het college van burgemeester en wethouders;
- n. **Woningcorporatie:**
toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente 's-Hertogenbosch;
- o. **Woningmarktregio:**
het gebied dat vanuit het oogpunt van functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd en het grondgebied van de gemeenten Aalburg, Bernheze, Boxtel, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Maasdiel, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel, Uden, Vught en Zaltbommel omvat;
- p. **Woningzoekende:**
de persoon of personen die op het tijdstip van de aanvraag van een huisvestingsvergunning de leeftijd van 18 jaar heeft of hebben bereikt en voornemens is of zijn zich te huisvesten in de woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd. De leeftijdsgrens ligt op 16 jaar en ouder als de woningzoekende zich inschrijft voor een (on)zelfstandige woonruimte specifiek aangewezen voor studenten. De leeftijdsgrens ligt op 16 jaar en ouder voor personen die zich later bijschrijven in een aangewezen gebied waar selectief toegewezen wordt op basis van de aard van het inkomen.
- q. **Zelfstandige woonruimte:**
Woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2.1 Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op:

- 1. standplaatsen met een huurprijs beneden de huurprijsgrens in de gemeente 's-Hertogenbosch,
- 2. zelfstandige woonruimten en standplaatsen in bezit of beheer van de woningcorporaties welke zijn gelegen in de Sprookjesbuurt (CBS-buurtcode BU07960910), de Muziekinstrumentenbuurt (CBS-buurtcode BU07960911) en de Edelstenenbuurt (CBS-buurtcode BU07960912) en
- 3. zelfstandige woonruimten en standplaatsen in bezit of beheer van de woningcorporaties welke zijn gelegen in de Hambaken (CBS-buurtcode BU07960909), Hinthamerpoort-Zuid (als onderdeel van CBS-buurtcode BU07960301) en de Gestelse buurt (CBS-buurtcode BU07960205) van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Artikel 2.2 Vergunningsvereiste huisvestingsvergunning

Het is verboden een in artikel 2.1 aangewezen standplaats of woonruimte zonder een huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven voor bewoning.

Artikel 2.3 Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning

- 1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte of standplaats wordt door een woningzoekende die een woonruimte of standplaats in gebruik wil nemen ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. de datum van de aanvraag;
 - b. de naam, het adres, de geboortedatum en -plaats en nationaliteit van de aanvrager en van de personen van 16 jaar en ouder die met hem de woonruimte/standplaats willen betrekken;

- c. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken, inclusief personen jonger dan 16 jaar;
 - d. het adres van de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd;
 - e. een verklaring omtrent de verblijfsstatus van de aanvrager, indien deze niet de Nederlandse nationaliteit heeft;
 - f. in het geval dat sprake is van een in artikel 2.1, tweede lid aangewezen woonruimte/standplaats, een document/documenten waaruit blijkt wat de bron en de hoogte is van het inkomen van het huishouden van de aanvrager;
2. Met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde gegevens en bescheiden kan het college nadere regels stellen.
 3. Het college beslist op een aanvraag om een huisvestingsvergunning binnen acht weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
 4. Het college kan de in het derde lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doen hiervan mededeling aan de aanvrager.

Artikel 2.4 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Het college verleent de huisvestingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende criteria:
 - a. de aanvrager bezit de Nederlandse nationaliteit, of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld, of is vreemdeling en houdt rechtmatig verblijf als bedoeld in artikel 8, onder a. tot en met e. en l., van de Vreemdelingenwet 2000;
 - b. de aanvrager is 18 jaar of ouder of is het hoofd van een huishouden met minderjarig(e) kind(eren) (tenzij artikel 2.7, lid 1 van toepassing is);
 - c. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 2.5, als de aanvraag ziet op een standplaats
 - d. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 2.6 (inkomen), als dit artikel van toepassing is;
 - e. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 2.7 (beperking van overlastgevend en crimineel gedrag), als dit artikel van toepassing is;
2. Indien op de aanvraag twee of meer van de in het eerste lid onder c. tot en met e. genoemde omstandigheden van toepassing zijn, vindt beoordeling van de van toepassing zijnde criteria plaats in de in het eerste lid weergegeven volgorde.

Artikel 2.5 Wachtlijst voor vergunningverlening standplaatsen

1. Het college hanteert een wachtlijst van woningzoekenden die voor een standplaats in aanmerking willen komen.
2. De wachtlijst vermeldt de namen van de woningzoekenden in de volgorde van het moment van inschrijving;
3. Woningzoekenden kunnen zich laten inschrijven op de wachtlijst indien zij voldoen aan de criteria zoals vernoemd in artikel 2.4, eerste lid onder a. en b.
4. Een huisvestingsvergunning voor een standplaats wordt slechts verleend indien de aanvrager staat ingeschreven op de wachtlijst.
5. Het college verleent een huisvestingsvergunning aan de eerste geïnteresseerde woningzoekende op de in het eerste lid genoemde wachtlijst.
6. De inschrijving als woningzoekende op de wachtlijst vervalt, zodra een huisvestingsvergunning voor een standplaats aan de woningzoekende is verleend.
7. De verleende vergunning is persoonsgebonden en niet overdraagbaar, tenzij sprake is van medehuuderschap of voortzetting van de huurovereenkomst van de standplaats bij overlijden. In dat geval gelden naar analogie de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van medehuuderschap en voortzetting van de huurovereenkomst (van de standplaats) bij overlijden van de hoofdbewoner.

Artikel 2.6 Selectieve woningtoewijzing op basis van de aard van het inkomen

1. In het geval dat sprake is van een in artikel 2.1, tweede lid aangewezen woonruimte/standplaats, komt de aanvrager die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van de huisvestingsvergunning onafgebroken ingezetene is van één van de gemeenten van de woningmarktregio, slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien hij beschikt 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 uitreden,
 - 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. een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
2. Indien het inkomen afkomstig is van de in het eerste lid onder a. of b. genoemde bronnen, moet de hoogte van het inkomen tenminste gelijk zijn aan de voor de aanvrager geldende bijstandsnorm, zoals bedoeld in de artikelen 20, 21 en 22 van de Participatiewet.

Artikel 2.7 Selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlastgevend en crimineel gedrag

1. In het geval dat sprake is van een in artikel 2.1, tweede en derde lid aangewezen woonruimten/standplaatsen, komt de aanvrager slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien op grond van onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, blijkt dat er geen gegronde vermoeden is, dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in de woonruimte willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in die straat.
2. Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wil wonen, dient voor de bewoning van de woonruimte zelf eveneens over een huisvestingsvergunning te beschikken. Zulks een huisvestingsvergunning wordt slechts verleend, indien op grond van het eerste lid bedoelde onderzoek blijkt, dat er geen gegronde vermoeden is dat zijn huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in de wijk waarin de woonruimte van de houder van de huisvestingsvergunning is gelegen.
3. Bij een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid kan uitsluitend rekening worden gehouden met de volgende gedragingen uit de politiegegevens:
 - a. het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door:
 1. geluid of trillingen;
 2. het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen;
 3. het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid;
 4. vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of de directe omgeving ervan;
 - b. onrechtmatig gebruik van een woning;
 - c. gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
 - d. gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
 - e. activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning;
 - f. openbare dronkenschap in de omgeving van de woning;
 - g. het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
 - h. brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van de woning;
4. Een onderzoek als bedoeld in het eerste en tweede lid, wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Indien de in dat artikel bedoelde woonverklaring van de burgemeester negatief is, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd, behoudens de gevallen als bedoeld in artikel 4.1 van deze huisvestingsverordening.
5. Indien aan de in het vorige lid bedoelde woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning.

Artikel 2.8 Intrekken huisvestingsvergunning

De termijn als bedoeld in artikel 18, eerste lid, aanhef en onder a. van de Huisvestingswet, bedraagt vier weken.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 3.1 Vergunningplicht verandering woonruimtevoorraad

Het is verboden om een zelfstandige woonruimte in de gemeente 's-Hertogenbosch, met een WOZ-waarde beneden de € 225.000,-, zonder vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
- d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 3.2 Aanvraag en inhoud vergunning

1. Een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.1 van deze verordening wordt door de eigenaar van de woonruimte ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. de datum van de aanvraag;
 - b. de naam en het adres van de eigenaar van de woonruimte;
 - c. het adres van de woonruimte;
 - d. de gegevens over de bestaande situatie van de woonruimte, welke, voor zover van toepassing, omvatten de WOZ-waarde, de huur- of koopprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - e. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huur of koopprijs, het aantal kamers en een bouwtekening van de beoogde situatie.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 3.1 van deze verordening kunnen nadere voorwaarden en voorschriften verbonden worden.

Artikel 3.3 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1 kan worden geweigerd:

- a. Indien naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. Indien het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. Indien 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;
- d. In het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 4.1 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze verordening zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 4.2 Uitvoering

Het college kan nadere regels vaststellen voor de uitvoering van deze verordening.

Artikel 4.3 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college op grond van artikel 33, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 aangewezen ambtenaren.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 5.1 Intrekking oude verordening en overgangsrecht

1. De gemeentelijke huisvestingsverordening 2015 van de gemeente 's-Hertogenbosch wordt met ingang van 1 november 2017 ingetrokken gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2017 's-Hertogenbosch.
2. De wachtlijst als bedoeld in artikel 9 van Huisvestingsverordening 2015 van de gemeente 's-Hertogenbosch blijft onverkort van toepassing. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als te zijn gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur en rangorde.

Artikel 5.2. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 november 2017 voor de periode van 4 jaar.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2017

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch op 24 oktober 2017.

*De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,
Drs. W.G. Amesz
De burgemeester,
Mr.dr. A.G.J.M. Rombouts*