

Huisvestingsverordening Veenendaal

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juli 2020, nummer 1711991

Overwegende dat

- er sprake is van schaarste van de goedkoopste woningvoorraad;
- de verordening voorziet in regionale eenvormige criteria van woningaanbiedingen;
- het wenselijk is de verdeling van woningbezit van verhuurders met meer dan 50 woningen onder de liberalisatiegrens te regelen;
- bij het opstellen van de verordening is samengewerkt dan wel afstemming is geweest met de gemeenten Ede en Rhenen, corporaties en huurdersverenigingen;
- op basis van de gewijzigde Huisvestingswet de verordening moet worden aangepast;
- het wenselijk is de voorrang voor bepaalde woningen voor bepaalde groepen te regelen;

Gelet op

de artikelen 4 (eerste lid, sub a en b), 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20, 21 tot en met 24 en 28 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit

vast te stellen de **Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal (Huisvestingsverordening Veenendaal)**

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In de verordening wordt verstaan onder:

- | | | |
|----|------------------------------------|---|
| a. | Aanbodmodel: | woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentiemedium aan woningzoekenden op basis van inschrijftijd. Uitzondering hierop zijn de herstructureringskandidaten, voor hen geldt dat de woonduur bepalend is; |
| b. | Bewoning: | met bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen (Wet BRP); |
| c. | BRP: | Basisregistratie Personen; |
| d. | COA: | Centraal orgaan opvang asielzoekers als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers |
| e. | College: | het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal; |
| f. | Directe bemiddeling: | mogelijkheid om bij herstructurering of urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het aanbod- of het lotingmodel omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek persoon of dat om redenen specifiek gezocht wordt naar een woning voor een specifieke woningzoekende; |
| g. | Economische binding: | de binding van een persoon aan de Regio FoodValley of de gemeente Veenendaal daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, is aangewezen op het verrichten van arbeid binnen of vanuit deze gemeente of deze regio. Hier is sprake van als de betreffende persoon: <ol style="list-style-type: none"> 1. een dienstverband heeft voor minimaal 1 jaar van minimaal 18 uur per week en dit kan aantonen met een werkgeversverklaring; 2. als zelfstandig ondernemer in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in de gemeente Veenendaal of de Regio FoodValley is gevestigd; of, 3. een dagopleiding volgt aan een in de gemeente Veenendaal of de Regio FoodValley gevestigde onderwijsinstelling; |
| h. | Gemeente Veenendaal: | het grondgebied van de gemeente Veenendaal; |
| i. | Herstructureringsindicatie: | een indicatie voor zittende huurders van een toegelaten instelling wiens woning wordt gesloopt of ingrijpend gerenoveerd. De betreffende toegelaten instelling besluit of iemand voor een herstructureringsindicatie in aanmerking komt en draagt zorg voor registratie van de indicatie bij de betreffende woningzoekende; |
| j. | Huishouden: | een alleenstaande persoon, minimaal 18 jaar, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt; |
| k. | Huisvestingsvergunning: | de vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Huisvestingswet 2014; |
| l. | Huurliberalisatiegrens: | maximale rekenhuur als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; |

m.	Huurprijs:	prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand ook wel genoemd de kale huurprijs;
n.	Ingezetene:	degene die in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Veenendaal is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
o.	Inkomen:	de gezamenlijke toetsingsinkomens, zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt gepubliceerd;
p.	Inschrijftijd:	tijd vanaf wanneer een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in het uniforme inschrijfsysteem in de regio, als bedoeld in artikel 5 lid 1 van deze verordening;
q.	Lotingmodel:	woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentiemedium, de toewijzing plaatsvindt via een geautomatiseerde loting;
r.	Maatschappelijke binding:	de binding van een persoon aan de gemeente Veenendaal of de Regio FoodValley daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van personen die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar ingezetene zijn geweest van de gemeente Veenendaal of de Regio FoodValley;
s.	Mantelzorg:	zorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
t.	MG-circulaire:	circulaire van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties waarin (half)jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberaliseringsgrens worden verwoord;
u.	Omzetting:	omzetting als bedoeld in artikel 21 onder c van de Huisvestingswet 2014;
v.	Onzelfstandige woonruimte:	kamerverhuur, een woonruimte, 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 zoals een keuken, badkamer of toilet;
w.	Regio FoodValley:	het grondgebied van de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen;
x.	Taakstelling:	de taakstelling als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub f. van de Huisvestingswet 2014;
y.	Toegelaten instelling:	toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet;
z.	Urgentie:	besluit op een aanvraag van een woningzoekende, die een dringende behoefte aan woonruimte heeft, waardoor een voorrang ontstaat op andere woningzoekenden;
aa.	Urgentieregio:	het grondgebied van de gemeenten Ede, Rhenen en Veenendaal;
bb.	Vergunninghouder:	vreemdelingen die in Nederland een verblijfsvergunning asiël voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000. Vergunninghouders worden ook wel statushouders of verblijfsgerechtigden genoemd;
cc.	Verhuurders:	verhuurders van woningen als bedoeld in artikel 2 van deze verordening, waaronder toegelaten instellingen, commerciële partijen en particulieren;
dd.	Verordening:	de Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal;
ee.	Wet:	de Huisvestingswet 2014;
ff.	Wmo:	Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
gg.	Woningvorming:	woningvorming als bedoeld in artikel 21 onder d van de Huisvestingswet 2014;
hh.	Woningzoekende:	huishouden op zoek naar (andere) zelfstandige woonruimte en die is ingeschreven in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 5 van deze verordening;
ii.	Woonruimteverdeelsysteem:	systematiek die bepaalt welke volgorde wordt gehanteerd voor woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor een aangeboden woonruimte en die voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen;
jj.	Woonruimte:	woonruimte als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub j van de Huisvestingswet 2014;
kk.	Zelfstandige woonruimte:	dit is een woning met een eigen toegang. In de woning moeten in elk geval aanwezig zijn: een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel en een eigen toilet met waterspoeling.

Hoofdstuk 2. De vergunningplichtige voorraad

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Voor verhuur bestemde zelfstandige woonruimten met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 van de Wet is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. woonwagens en standplaatsen voor woonwagens;
- b. woonruimten waarvan de eigenaar maximaal 50 woningen verhuurt.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

- a. woningzoekende met een inkomen lager dan het norminkomen als bedoeld in artikel 14, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag; en,
- b. waarvan tenminste één persoon 18 jaar of ouder is.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt door de woningzoekende:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening; en,
 - g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt; en,
 - d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.
3. In het geval het een woonruimte van bepaalde aard betreft waarvoor een indicatie is vereist, waaronder een Miva woning, wordt aan de huisvestingsvergunning het voorschrift verbonden dat indien de woonruimte wordt bewoond door een huishouden zonder of niet meer met, een persoon met een desbetreffende indicatie, zij naar een andere door de verhuurder beschikbaar gestelde woonruimte zullen verhuizen indien de woonruimte is benodigd voor een huishouden met een desbetreffende indicatie.

Hoofdstuk 3. Woonruimteverdeling

Artikel 5. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Toegelaten instellingen dragen in het kader van deze verordening gezamenlijk zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform (regionaal) inschrijfsysteem van woningzoekenden, zijnde Huiswaarts.nl.
2. Zij stellen regels op over de wijze van (betaling voor) inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Artikel 6. Aanbod van huurwoningen

1. Woonruimten die voor verhuur beschikbaar komen, worden door verhuurders aan woningzoekenden aangeboden door middel van een aanbodmodel of een lotingmodel, tenzij het gaat om een experiment als bedoeld in artikel 15.
2. De publicatie van het aanbod van woningen door verhuurders vindt plaats via de website van het inschrijfsysteem van woningzoekenden als bedoeld in artikel 5, waarbij duidelijk wordt aangegeven

- welke woonruimten volgens het aanbodmodel worden toegewezen, welke volgens het lotingmodel of voor welke woonruimten aanvullende criteria gelden in het kader van een experiment.
3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel worden aselekt bepaald. Een woningzoekende kan per aangeboden woning één reactie uitbrengen.
 4. Indien een aangeboden woning tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het inschrijfsysteem binnen 14 dagen na ingang van de contractueel overeengekomen ingangsdatum van het huurcontract, mededeling gedaan.

Artikel 7. Aanbod woonruimte in woonzorginstellingen – woongroepen

1. De in bijlage 1 van deze verordening gevoegde lijst van instellingen en woongroepen zijn niet verplicht vrijgekomen woonruimte aan te bieden via het aanbodmodel of lotingmodel.
2. Tussentijdse mutaties op de in bijlage 1 opgenomen lijst vallen tijdelijk onder artikel 16 'Experimentbepaling'.
3. Voor (toekomstige) huurders gelden de bepalingen zoals die zijn verwoord in artikel 3 van deze verordening.

Paragraaf 3.1 Voorrang bij toewijzing van bepaalde woonruimte

Artikel 8. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met kwalitatief of kwantitatief aanzienlijke WMO-voorzieningen of Miva woningen die rolstoel toe- en doorgankelijk zijn, wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie.

Artikel 9. Voorrang bij een woonruimte van een bepaalde omvang

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met:

- a. minimaal vier slaapkamers of met een gebruiksoppervlakte van minimaal 100 m² kan voorrang worden gegeven aan huishoudens van tenminste vijf personen.
- b. drie slaapkamers kan voorrang worden gegeven aan huishoudens van tenminste drie personen.

Artikel 10. Voorrang bij herstructurering

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte wordt aan herstructureeringskandidaten uit Veenendaal voorrang gegeven.
2. De voorrangverklaring is alleen van toepassing op de legale hoofdbewoner(s) van de woonruimte.
3. Indien nodig kan er directe bemiddeling plaatsvinden door de toegelaten instelling.

Artikel 11. Regionale voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte wordt voor maximaal 50% van het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte voorrang gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de Regio FoodValley.

Artikel 12. Voorrang bij urgentie

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een indicatie urgentie zoals die is vastgesteld op grond van de bepalingen in hoofdstuk 4.

Paragraaf 3.2 Toewijzing huurwoningen

Artikel 13. Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de Wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. Woningzoekenden met een urgentieverklaring ex artikel 12 juncto artikel 17, lid 1 en lid 2 sub a.;
 - b. Woningzoekenden met een urgentieverklaring ex artikel 12 juncto artikel 17, lid 2 sub b. tot en met e.;

- c. Woningzoekenden ex artikel 10;
 - d. Woningzoekenden ex artikel 9;
 - e. Woningzoekenden ex artikel 11;
 - f. Overige woningzoekenden.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 komen woningzoekenden ex artikel 10 als eerste in aanmerking voor de nieuwbouwwoningen binnen het betreffende gebied van herstructurering.
 3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 en 2 komen woningzoekende ex artikel 8 als eerste in aanmerking voor een woonruimte van een bepaalde aard.
 4. Indien er meerdere woningzoekenden uit dezelfde categorie op een woning reageren dan heeft de woningzoekende met de langste inschrijftijd of een eerder afgegeven urgentie het eerste recht.
 5. Uitzondering op lid 4 vormen de woningzoekenden ex artikel 10 waarbij de duur waarin de woningzoekende met een herstructureringsindicatie in de gesloopte of ingrijpend gerenoveerde woning heeft gewoond, leidend is.
 6. Ongeacht de rangorde in voorgaande leden geldt onverminderd dat de woningzoekende een passend inkomen moet hebben als genoemd in artikel 3.

Artikel 14. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de Wet wordt in afwijking van het in artikel 13 bepaalde, de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de verhuurder overeenkomstig de in artikel 6 weergegeven procedure gedurende 1 week vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 11 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. In afwijking van lid 1 geldt voor woonruimten van een bepaalde aard een periode van 6 maanden.

Artikel 15. Experimentbepaling/ lokaal maatwerk

1. Het college kan, indien de verhuurder daarom verzoekt, tijdelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6 voor een beperkt deel van de woningvoorraad.
2. De in het vorige lid genoemde afwijkingsmogelijkheid kan worden toegepast voor het uitvoeren van experimenten of het passend huisvesten (bemiddelen) van bijzondere doelgroepen.
3. Daarnaast kan het gaan om specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten waarbij het gaat om maatregelen van tijdelijke aard.
4. In de tijdelijke ontheffing, zoals genoemd in lid 1, worden heldere voorwaarden gesteld aan het experiment met betrekking tot de aard, inhoud, toepassingsgebied, looptijd, rapportage en evaluatie.

Artikel 16. Vrije toewijzingsruimte voor verhuurders

1. Het college kan indien een verhuurder daarom verzoekt, in bijzondere gevallen een huisvestingsvergunning verlenen voor een woonruimte aan een woningzoekende wier specifieke situatie vraagt om een snelle oplossing op maat. In deze gevallen gaat het bijvoorbeeld om toewijzingen in verband met calamiteiten- en beheerproblemen.
2.
 - a. a. voor maximaal 2% van het gemiddelde aantal verhuringen van de voorafgaande drie kalenderjaren van die verhuurder; en,
 - b. als een urgentie, op grond van hoofdstuk 4, niet kan worden verleend.

Een huisvestingsvergunning als bedoeld in lid 1 kan alleen worden verleend:

Hoofdstuk 4. Urgentie

Paragraaf 4.1 Algemene bepalingen urgentie

Artikel 17. Urgentiecategorieën

1.
 - a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
 - b. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

In aansluiting op het bepaalde in de Wet zijn er twee verplichte urgentiecategorieën namelijk:

2. Naast de twee wettelijk verplichte urgentiecategorieën kent de Urgentieregio de volgende vijf lokale urgentiecategorieën:
 - a. vergunninghouders waarvoor het college een zorgplicht heeft op grond van artikel 28 van de Wet;
 - b. medische urgentie;
 - c. sociale urgentie;
 - e. financiële urgentie;
 - f. relatiebeëindiging.

Artikel 18. Aanvraag urgentie

1. Een aanvraag om een urgentie wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld (digitaal) formulier.
2. Het college beslist op de aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
3. Het college kan de beslissing als bedoeld in het tweede lid voor ten hoogste vier weken verdagen.
4. Als het college een urgentie heeft verleend en deze heeft geleid tot het toewijzen van een woning, dan wordt de urgentie tevens gezien als een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 4.

Artikel 19. Voorwaarden aanvrager

1. De aanvrager van een urgentie voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 3;
 - b. de woningzoekende is voorafgaand aan de aanvraag voor een urgentie tenminste één jaar aaneengesloten ingezetene geweest en staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van één van de gemeenten uit de Urgentieregio;
 - c. de woningzoekende heeft de Nederlandse nationaliteit of beschikt over een geldige verblijfstitel;
 - d. de woningzoekende beschikt over legale zelfstandige woonruimte binnen de Urgentieregio;
 - e. de woningzoekende heeft een maximale eigen inspanning geleverd om eerst zelf in woonruimte te voorzien, alvorens een urgentie aan te vragen; en,
 - f. de woningzoekende bevindt zich in een acute woonnoodsituatie waarin het noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen, waarbij deze acute woonnoodsituatie:
 - i. buiten de schuld van de woningzoekende is;
 - ii. niet te voorzien was voor woningzoekende waardoor deze niet in staat was tijdig maatregelen te nemen om de acute woonnoodsituatie te voorkomen;
 - iii. niet door de woningzoekende op eigen kracht of binnen zes maanden op te lossen is; en,
 - iv. aantoonbare gevolgen heeft voor het functioneren van de woningzoekende en de toewijzing van een (andere) woning in de Urgentieregio een substantiële bijdrage levert aan de oplossing van het probleem
2. Een woningzoekende die een eenpersoonshuishouden voert, komt alleen voor een urgentie als bedoeld in lid 1 in aanmerking als tevens sprake is van zwaarwegende medische- of sociale redenen.

Paragraaf 4.2 Wettelijke urgentie

Artikel 20. Urgentie op basis van artikel 17 lid 1 sub a. (tijdelijke opvang)

1. Woningzoekenden die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening, omdat zij vanwege geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten kunnen in aanmerking komen voor urgentie.
2. De aanvraag voor een urgentie wordt vergezeld van een advies van de aanbieder van dergelijke opvang waarin staat waarom huisvesting in Veenendaal noodzakelijk is.

Artikel 21. Urgentie op basis van artikel 17 lid 1 sub b. (mantelzorg)

1. Woningzoekenden die als mantelzorgverlener of -ontvanger, ook als deze niet een economische of maatschappelijk binding hebben, dringend woonruimte nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie als aan de voorwaarden wordt voldaan.

2. Van mantelzorg als bedoeld in lid 1 wordt gesproken als deze bestaat uit:
 - a. dagelijkse zorg (7 dagen per week) die thuis wordt geboden in de vorm van huishoudelijke hulp, persoonlijke verzorging of verpleging of individuele begeleiding, waarbij deze zorg minimaal 10 uur per week bedraagt; en,
 - b. er sprake is van langdurige zorg met de verwachting dat de mantelzorgrelatie minimaal 1 jaar in stand blijft;
3. Van het dringend woonruimte nodig hebben als bedoeld in lid 1 blijkt als de vervangende huisvesting een wezenlijke bijdrage aan de taakverlichting van de mantelzorgverlener levert, onder meer door een vermindering van de afstand tussen de woningen van de ontvanger en verlener van mantelzorg tot een reisafstand van minder dan 8 kilometer.
4. Bij het aanvragen van een urgentie worden een of meerdere relevante (medische) documenten aangeleverd.
5. Het college kan een mantelzorg urgentie weigeren als er al eerder voor dezelfde mantelzorgontvanger een urgentie is afgegeven.
6. Indien de woningzoekende een mantelzorgontvanger is die in een geschikte woning woont maar vervolgens met de verleende urgentie verhuist naar een ongeschikte woning, dan kan de woningzoekende geen beroep doen op aanpassing van de nieuwe woning op basis van de Wmo.

Artikel 22. Aanvraag urgentie categorie artikel 17 lid 1 sub b.

Bij de aanvraag voor een urgentie worden in ieder geval de volgende documenten aangeleverd:

- a. een gemotiveerd schrijven met daarin de reden van de aanvraag en de inspanningen van aanvrager om zelf in woonruimte te voorzien;
- b. kopie van inschrijving als woningzoekende bij het uniforme inschrijfsysteem van woningzoekenden ex artikel 5;
- c. een inkomensverklaring van woningzoekende (voorheen IB60 en IBRI formulier) van de Belastingdienst van het jaar voorafgaand aan de aanvraag voor een woonurgentie;
- d. een kopie van de loonstrook of een uitkeringsspecificatie van woningzoekende van de maand voorafgaand aan de aanvraag voor een woonurgentie;
- e. kopie van identiteitsbewijs van woningzoekende als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht; en,
- f. kopie van de huurovereenkomst of koopovereenkomst van de huidige woning van woningzoekende.

Paragraaf 4.2 Lokale urgentie

Artikel 23. Urgentie op basis van urgentie categorie artikel 17 lid 2 sub a. (vergunninghouders)

Woningzoekenden die als vergunninghouder dringend woonruimte nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie indien de vergunninghouder door het COA bij het college zijn voorgedragen voor huisvesting.

Artikel 24. Aanvraag urgentie categorieën artikel 17 lid 2 sub b. tot en met e.

1. Bij de aanvraag voor een urgentie worden in ieder geval de volgende documenten aangeleverd:
 - a. een gemotiveerd schrijven met daarin de reden van de aanvraag en de inspanningen van aanvrager om zelf in woonruimte te voorzien;
 - b. kopie van inschrijving als woningzoekende bij het uniforme inschrijfsysteem van woningzoekenden ex artikel 5;
 - c. een inkomensverklaring van woningzoekende (voorheen IB60 en IBRI formulier) van de Belastingdienst van het jaar voorafgaand aan de aanvraag voor een woonurgentie;
 - d. een kopie van de loonstrook of een uitkeringsspecificatie van woningzoekende van de maand voorafgaand aan de aanvraag voor een woonurgentie;
 - e. kopie van identiteitsbewijs van woningzoekende als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht; en,
 - f. kopie van de huurovereenkomst of koopovereenkomst van de huidige woning van woningzoekende.
2. Naast bovenstaande documenten kan door het college nog aanvullende documenten worden gevraagd, waaronder de bij de verschillende woonurgentie categorieën in paragraaf 4.4 beschreven documenten.

Paragraaf 4.4 Aanvullende bepalingen lokale urgentie

Artikel 25. Medische urgentie

1. Medische urgentie kan worden verleend als sprake is van fysieke-, psychiatrische of psychische problematiek en:
 - a. de vastgestelde problematiek een duidelijke relatie heeft met de woonsituatie in de huidige woning;
 - b. de vastgestelde problematiek een chronisch karakter heeft;
 - c. er sprake is van ernstige hinder, schade, belemmering of verslechtering van de fysieke-, psychiatrische of psychische problematiek vanwege de huidige zelfstandige woonsituatie; en,
 - d. de woningzoekende aantoonbaar onder behandeling is van een specialist, niet zijnde een huisarts.
2. Indien in het kader van de Wmo een verhuisindicatie is toegekend dan kan deze gelden als medische urgentie wanneer ook aan de urgentiecriteria zoals genoemd in het eerste lid onder sub a, b en c, is voldaan.
3. Er kan bij een onafhankelijke externe deskundige advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de medische aandoening en de woonsituatie.
4. Woonruimte voor deze urgentiecategorie kan direct worden bemiddeld.

Artikel 26. Sociale urgentie

1.
 - a. de problematiek een duidelijke relatie heeft met de woonsituatie in de huidige woning;
 - b. er sprake is van ernstige hinder, schade, belemmering of verslechtering van de problematiek vanwege de huidige zelfstandige woonsituatie; en,
 - c. de problematiek al geruime tijd bekend is bij een op dat gebied werkzame instantie en zij onderschrijven de problematiek.
2. Sociale urgentie kan worden verleend als sprake is van psychische of sociale problematiek en:
 - a. Een sociale urgentie kan ook worden verleend als:
 - i. een woningzoekende dringend woonruimte nodig heeft vanwege uitstroom uit een van gemeentewege erkend opvangtehuis of hulp- en dienstverleningsinstelling: en:
 - i. in afwijking van het bepaalde in artikel 19 lid 1 sub b, de woningzoekende tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling, blijkens de inschrijving in de BRP, woonachtig was in de Urgentieregio; en,
 - ii. in afwijking van het bepaalde in artikel 19 lid 1 sub d, een woningzoekende niet over legale zelfstandige woonruimte beschikt binnen de Urgentieregio;
3. Woonruimte voor de urgentiecategorie opgenomen onder lid 2 kan worden bemiddeld.
4. Er kan bij een onafhankelijke externe deskundige advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de psychische of sociale problemen en de woonsituatie.

Artikel 27. Financiële urgentie

- Financiële urgentie kan worden verleend als sprake is van een financiële problematiek en:
- a. de woningzoekende buiten zijn eigen schuld door acute en onvoorziene omstandigheden te maken heeft met een grote inkomensachteruitgang waardoor de huidige zelfstandige woonruimte niet langer betaalbaar is; en,
 - b. de woningzoekende de zorg heeft voor één of meer kinderen jonger dan 21 jaar.

Artikel 28. Relatiebeëindiging

1. Urgentie vanwege een relatiebeëindiging kan worden verleend als sprake is van een relatiebeëindiging, waaronder begrepen echtscheiding, verbreking samenwoning of verbreking geregistreerd partnerschap, en:
 - a. woningzoekende de aantoonbare zorg heeft voor één of meer kinderen jonger dan 21 jaar, geregistreerd in BRP op het adres van de woningzoekende;
 - b. de aanvraag voor een urgentie binnen twee maanden na de gerechtelijke uitspraak of het verbreken van de samenleving is ingediend;

- c. de relatie tenminste twee jaar heeft bestaan en kan worden aangetoond in de BRP;
 - d. de woningzoekende niet vrijwillig de woning heeft verlaten; en,
 - e. de woningzoekende geen aanspraak kan maken op de woning waaruit hij vertrekt
2. Slechts één van de scheidende partijen kan in aanmerking komen voor urgentie.

Artikel 29. Aanvraag urgentie relatiebeëindiging

1. In aanvulling op de stukken genoemd in artikel 24 levert de woningzoekende voor de aanvraag urgentie relatiebeëindiging een ouderschapsplan aan.
2. Tevens levert de woningzoekende documenten aan over de te verlaten woning en de verbreking van de relatie.

Paragraaf 4.5 Verlening urgentie

Artikel 30. Verlening Urgentie

1. Een urgentie kan worden verleend als aan de bepalingen gesteld in de paragrafen 4.1 tot en met 4.4 wordt voldaan.
2. Bij de verlening van een urgentie stelt het college, rekening houdend met de urgentieredenen benoemd in paragrafen 4.1 tot en met 4.4, het zoekprofiel vast waarin is opgenomen op welke typen appartementen of flatwoningen gereageerd kan worden.
3. In het geval er zwaarwegende omstandigheden zijn, kan het college in afwijking van lid 2 een andere type woning als passend vaststellen.
4. De urgentie is maximaal zes maanden geldig.

Artikel 31. Procedure toewijzing woningen

1. Urgentiecategorieën zoals benoemd in artikel 17 kunnen direct worden bemiddeld waarbij de urgentiecategorie benoemd in artikel 17 lid 2 sub a (vergunninghouders) direct wordt bemiddeld.
2. Indien binnen zes maanden geen woning is toegewezen die aan het zoekprofiel voldoet of wanneer na drie maanden al voorzienbaar is dat dit niet zal lukken, vindt overleg plaats tussen een verhuurder, de woningzoekende en het college om te komen tot een directe bemiddeling of dat gekozen wordt voor verlenging van de urgentie.
3. Woningzoekenden met een urgentie kunnen de eerste passende woning binnen het vastgestelde zoekprofiel niet weigeren.

Artikel 32. Intrekken of vervallen van urgentie

1. In de volgende gevallen wordt de urgentie door het college ingetrokken:
 - a. de urgentie is gebaseerd op onjuiste of onvolledige gegevens waarvan de woningzoekende redelijkerwijs op de hoogte kon zijn;
 - b. de omstandigheden, na verlening van de urgentie doch vóór het woningaanbod, dermate zijn gewijzigd dat er geen urgentie zou zijn verleend als deze omstandigheden hadden plaatsgevonden voor verlening van de urgentie.
 - c. een passende binnen het vastgestelde zoekprofiel aangeboden woning door woningzoekende is geweigerd;
2. Na acceptatie door woningzoekende van een aangeboden woning komt de verleende urgentie van rechtswege te vervallen.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 33. Werkingsgebied

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle huurwoningen met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens.

Artikel 34. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de Wet, eerste volzin onder c en d is van toepassing op alle woonruimten in Veenendaal.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op
 - a. onzelfstandige woonruimten ten tijde van inwerkingtreding van deze verordening;
 - b. woonruimten waarvan de gewijzigde bestemming niet strijdig is met het geldende bestemmingsplan.

Artikel 35. Aanvraag

1. Een aanvraag om een vergunning wordt ingediend bij het college door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. de gegevens over de bestaande situatie, welke voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - c. de gegevens over de beoogde situatie, welke voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of omgevingsvergunning;
 - d. een geaccepteerde melding brandveilig gebruik, indien op de woonsituatie van toepassing;
 - e. de beoogde doelgroep en duur van de onzelfstandige woonruimten (in het geval van artikel 21 van de Wet, eerste volzin onder c).
3. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 36. Voorwaarden en voorschriften vergunning

1. Als de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte dan wordt aan de vergunning een daarop afgestemde beperkte geldingsduur verbonden;
2. Aan een vergunning kunnen voorschriften in het kader van de borging van een goed woon- en leefklimaat worden verbonden.

Artikel 37. Weigeringsgronden

Een vergunning kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een negatief effect op de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte.

Hoofdstuk 6. Overige bepalingen

Artikel 38. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager of woningzoekende af te wijken van deze verordening.

Artikel 39. Boetebeding

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22 van de Wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de Wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van:
 - a. het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Wet bedraagt:

- i. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 1 jaar: € 435,-;
 - ii. voor herhaalde overtreding binnen 1 jaar: € 435,-;
- b. de verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 en 22 van de Wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de Wet, bedraagt:
- i. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 1 jaar: € 5.000,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 7.500,- voor bedrijfsmatige exploitatie;
 - ii. voor herhaalde overtreding binnen 1 jaar: € 18.500,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 18.500,- voor bedrijfsmatige exploitatie.

Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

Artikel 40. Intrekking verordening

De Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal 2016, vastgesteld op 22 september 2016, wordt ingetrokken.

Artikel 41. Overgangsrecht

1. Besluiten, genomen krachtens de Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal 2016, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.
2. Huurders van woningen die voor het moment van inwerkingtreding van deze verordening niet vielen onder de vergunningplichtige woonruimten, hoeven geen huisvestingsvergunning aan te vragen. Op het eerstvolgende moment dat deze huurwoningen worden aangeboden voor verhuur vallen deze woningen wel onder de vergunningplicht.

Artikel 42. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 oktober 2020.

Artikel 43. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Huisvestingsverordening Veenendaal.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 september 2020

mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
griffier

de heer K.J.G. Kats
voorzitter

Bijlage 1 Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal

Naam	Adres	Zorgorganisatie	Wijk	Buurt	Doelgroep	Corpo
	De Palmen Grift 145	InteraktContour	ZUIDOOST		NAH	Patr
D'n Aak	De Palmen Grift 653-655	Charim	ZUIDOOST		dementerende ouderen	Patr
	De Grote Pekken (9 won)	Kwintes	ZUIDOOST		GGZ/autisme	Patr
De Wending	David Tenierslaan 6A	Philadelphia	ZUIDWEST		LVG	Patr
	David Tenierslaan 4	Kwintes	ZUIDWEST		GGZ	Patr
	Munnikenschans 48	Het Jagershuis/ouderinitiatief	WEST		LVG	Patr
	Nachtzwaluw 4-24	Philadelphia	WEST		LVG	Patr
	De Orloop 8, 2-20	Philadelphia	NOORDWEST		LVG	Patr
Onze Nieuweg	Nieuweg 59-71B	Humanitas DMH	NOORDWEST		LVG	Patr
De Koekoek	Nieuweg 30	QuaRijn	NOORDWEST		dementerende ouderen	Patr
At Home	Trommelaar 152	At Home	NOORDOOST		autisme	Patr
Molenpark	Korte Molenstraat 9 A	Reinaerde	NOORDOOST		LVG	Patr
	Jagerspad 20	Siloah/ouderinitiatief	NOORDOOST		LVG	Patr
De Ster	Huzarenpad 1	Philadelphia/ouderinitiatief	NOORDOOST		LVG	Patr
ADL	Erasmusstraat 3 t/m 15	InteraktContour e a	NOORDOOST		NAH/LG	Patr
	Ghandstraat 93 t/m 127	InteraktContour	NOORDOOST		NAH/LG	Patr
	Ghandstraat 1 t/m 71	Kwintes	NOORDOOST		GGZ	Patr
Woongroep Ariane	Ghandstraat 131 t/m 159	s Heerenloo	NOORDOOST		LVG	Patr
St. Het ThuisHuis	Ghandstraat 73 t/m 91	s Heerenloo/ouderinitiatief	NOORDOOST		LVG	Patr
	Ghandstraat 129-129 A	Reinaerde	NOORDOOST		LVG	Patr
St. Steven	Van Ravenswaaijerf 56-62/Van Kootenerf 42-50	Kwintes/ouderinitiatief	OOST		autisme	Patr
St. EF 5	Vrijheim 4-14/Methorstheem 3-15	Agathos/ouderinitiatief	OOST		autisme	Patr
Zevensprong	Kaardenbol 2-4	Philadelphia/ouderinitiatief	ZUIDOOST		LVG	Patr
	Heermoes 40-44	Philadelphia	ZUIDOOST		LVG	Patr
Woongroepen	Adres		Wijk			Corpo
Woonwagenkamp Sterenschans 1-15	Sterenschans 1-15					Patr
Woonwagenkamp Gortepad/Boutenspad	Gortepad 1 t/m 8 (e en o) en Boutenspad 1 t/m 6 (e en o) en 8					Patr
Woonwagenkamp Aalbes 1 t/m 10	Aalbes 1-10					Patr
Woongroep Sans Soucis	Vrijheim 20-36 en Methorstheem 17-33	Bewonersvereniging				Patr
Vigo flat	Atalantapark 89-143	Bewonersvereniging				Patr
Zorgwoningen Pampagras	Pampagras 112a t/m 115h	Charim				Patr

Philadelphia:
 Vollewens 43 t/m 71
 Uiverstraat 222 t/m 304

De lijst kan in de loop van de tijd geactualiseerd worden