

Huisvestingsverordening gemeente Heerde 2021

De raad van de gemeente Heerde;
gelezen het voorstel van het college d.d. 10 november 2020;
gelet op de artikelen 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19 en 20 van de Huisvestingswet 2014 en de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
besluit:

Vast te stellen de volgende:
Huisvestingsverordening gemeente Heerde 2021

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. college: college van burgemeester en wethouders;
- b. directe bemiddeling: het toewijzen van een woning zonder dat deze wordt geadverteerd aan categorieën woningzoekenden die zelf niet in staat zijn om een woning te vinden;
- c. huishoudinkomen: met huishoudinkomen wordt bedoeld wat daar over is opgenomen in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014;
- d. huurtoeslaggrens: de huurtoeslaggrens is € 737, 14 (prijspeil 2020). Tot deze grens kan een huurder huurtoeslag aanvragen;
- e. jongere: een woningzoekende met een leeftijd van ten minste 18 en ten hoogste 27 jaar;
- f. jongerenwoning: woning voor de leeftijdscategorie tot en met 22 jaar met een huurprijs tot € 432,51 (prijspeil 2020) bestemd voor huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 22 jaar;
- g. kwaliteitskortingsgrens: huurgrens die bepaalt of jongeren huurtoeslag kunnen krijgen. Jongeren tot 23 jaar kunnen alleen huurtoeslag krijgen als de huur lager is dan € 432,51 (prijspeil 2020);
- h. lotingsmodule: wijze van verdeling van woonruimte waarbij de rangorde van woningzoekenden door middel van loting wordt bepaald;
- i. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, zoals uitgewerkt in de nadere regels urgentie;
- j. nadere regels urgentie: de op het moment van de aanvraag geldende nadere regels urgentie zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders;
- k. regio: de op het gebied van woonruimteverdeling samenwerkende gemeenten Epe, Hattem en Heerde;
- l. seniorenwoning: levensloopgeschikte woning die specifiek voor die doelgroep is gelabeld;
- m. specifieke voorziening: een bouwkundig kenmerk van een woning (of een conceptuele aanpassing) waardoor deze bij uitstek geschikt is voor woningzoekenden die veel baat hebben bij, dan wel aangewezen zijn op, de desbetreffende voorziening;
- n. urgentiecommissie: de commissie die is ingesteld voor het beoordelen van aanvragen van woningzoekenden om in urgentiecategorie 3 te worden ingedeeld;
- o. wet: Huisvestingswet 2014;
- p. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in een van de gemeenten van de regio;
- q. woningzoekende: huishouden, waartoe ten minste één meerderjarig persoon behoort, die in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven;
- r. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

HOOFDSTUK 2 WOONRUIMTEVERDELING

PARAGRAAF 2.1 TOEPASSINGSBEREIK HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimte in eigendom van een woningcorporatie waarvan de huurprijs lager is dan de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, mag alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet.

Artikel 3 Voorwaarden voor verlening huisvestingsvergunning

Om in aanmerking te komen voor een vergunning voor woonruimte in eigendom van een woningcorporatie gelden de volgende voorwaarden:

1. tenminste één van de leden van het huishouden is achttien jaar of ouder;
2. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld; of,
3. zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en 1 van de Vreemdelingenwet 2000 en;
4. de hoogte van het huishoudinkomen is conform de wettelijke regelgeving geldend voor de feitelijke toewijzing van een woning door een woningcorporatie met inachtneming van de in artikel 11 van deze verordening gegeven rangorde.

PARAGRAAF 2.2 INSCHRIJVING EN BEKENDMAKING AANBOD WOONRUIMTE

Artikel 4 Inschrijfsysteem van woningzoekenden bij corporaties

1. Een woningcorporatie draagt in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden.
2. De woningcorporaties stellen voor zover mogelijk gezamenlijk regels op over de wijze van inschrijving, vastlegging van gegevens, eventuele opschorting en einde van de inschrijving.
3. Voor de inschrijving en de jaarlijkse verlenging van de inschrijving kan een woningcorporatie een geldelijke bijdrage vragen.
4. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
5. De inschrijving bij een woningcorporatie is geldig als inschrijving in alle gemeenten van de regio.
6. Een inschrijving als woningzoekende vervalt niet indien een jongere als bedoeld in artikel 7: 274c van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan.
7. Een inschrijving als woningzoekende vervalt niet wanneer een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271 lid 1, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan.

Artikel 5 Bekendmaking aanbod van woonruimte door corporaties

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een voor iedere woningzoekende toegankelijk digitaal platform. De bekendmaking van het aanbod bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de huishoudinkomensgrens;
 - c. indien van toepassing, de voorrangsregels en labels als bedoeld in artikel 7 voor het toewijzen van de woning;
 - d. indien van toepassing, de vermelding dat de betreffende woning via loting zal worden toegewezen.
2. In afwijking van het gestelde in lid 1 kan een beperkt deel van het vrijkomende woningaanbod direct worden bemiddeld met het oog op de huisvesting van categorieën woningzoekenden die niet in staat zijn zelf een woning te vinden en voor welke directe bemiddeling de meest passende vorm van woningtoewijzing is.
3. Over de toewijzing van alle aangeboden woningen wordt jaarlijks middels het jaarverslag verantwoording afgelegd aan burgemeester en wethouders.

PARAGRAAF 2.3 AANVRAAG HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 6 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning voor corporatiewoningen

1. Een aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het college;
2. Bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, geboortedatum, contactgegevens 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.

3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend.

HOOFDSTUK 3 VOORRANG EN RANGORDE BIJ TOEWIJZING VAN WONING EN DOOR CORPORATIES

PARAGRAAF 3.1 VOORRANG SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt voor een bepaalde doelgroep, wordt voorrang gegeven aan een .woningzoekende die behoort tot die doelgroep.
2. Woonruimte kan bij aanbidding overeenkomstig onderstaande tabel worden gelabeld voor op deze woonruimte aangewezen doelgroepen.

Woningtype (labels)	Toewijzing aan doelgroep	Rangorde binnen de doelgroep
Seniorenwoningen	Toewijzen aan woningzoekenden van 55 jaar of ouder	Inschrijfduur
Met WMO-budget aangepaste woningen	Voorrang voor woningzoekenden die op grond van de WMO of een urgentieverklaring een aangepaste woning nodig hebben.	Een urgentieverklaring voor een aangepaste woning heeft prioriteit boven een WMO-verklaring. Vervolgens heeft de persoon met de oudste verklaring voorrang.
Drie- en viersterren woningen (deze woningen zijn rolstoeltoegankelijk of rolstoeltoegankelijk en rollatoroegankelijk).	Voorrang voor woningzoekenden die aantoonbaar zijn aangewezen op een dergelijke woonruimte of zorg.	Een urgentieverklaring voor een aangepaste woning heeft prioriteit boven een WMO-verklaring. Vervolgens heeft de persoon met de oudste verklaring voorrang.
Jongerenwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51 prijspeil 2020)	Voorrang voor jongeren onder de 23 jaar.	Inschrijfduur

3. Wanneer zich geen kandidaten uit de aangewezen doelgroep als bedoeld in het eerste lid melden, kan de woonruimte aan andere woningzoekenden worden aangeboden.
4. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, stellen corporaties nadere labeling op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

PARAGRAAF 3.2 VOORRANG VANWEGE URGENTIE

Artikel 8 Voorrang bij urgentie

1. Er wordt een onderscheid gemaakt op basis van type urgentie, waarbij drie categorieën worden onderscheiden:
 - a. urgentie categorie 1: vergunninghouders die onder de gemeentelijke taakstelling vallen;
 - b. urgentie categorie 2: woningzoekenden die door een woningcorporatie na afstemming met burgemeester en wethouders als stadsvernieuwingurgenten zijn aangewezen.
 - c. urgentie categorie 3: woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen, 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 en op andere gronden urgent verklaarden.
2. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentie categorie.
3. Woningcorporaties zijn bevoegd om 25% van de vrijkomende woningen te classificeren als woningen waar urgentie niet op van toepassing is. Een dergelijke classificatie dient vermeld te worden bij de bekendmaking van het woningaanbod conform artikel 6 lid 2.
4. Een verleende urgentie conform artikel 9 lid 5 vervalt zes maanden na de datum van het besluit tot verlenen van urgentie. Verlenging is alleen mogelijk indien aanvrager kan aantonen dat er ondanks zijn/haar actieve inzet geen geschikte woning beschikbaar is gekomen of er door overmacht niet kon worden gereageerd.
5. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot urgentie intrekken als de aanvrager:

- a. niet langer als urgent woningzoekende is aan te merken;
- b. bij zijn/haar aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij/zij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
- c. een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd;
- d. gedurende 6 maanden geen gebruik heeft gemaakt van de toegekende urgentie.

Artikel 9 Verzoek om indeling in urgentiecategorie 3

1. Een verzoek om ingedeeld te worden in urgentiecategorie 3 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Het verzoek bevat de volgende gegevens:
 - a. naam, geboortedatum, contactgegevens, en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van het huishouden van de aanvrager;
 - c. motivering van de aanvraag met relevante bewijsstukken.
3. Burgemeester en wethouders kunnen van de aanvrager verlangen nadere gegevens te overleggen.
4. Bij de beoordeling van de gevraagde urgentie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen deskundig persoon of instantie. Deze persoon of instantie neemt bij de advisering de door burgemeester en wethouders vastgestelde nadere regels urgentie in acht.
5. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en de contactgegevens van de aanvrager;
 - b. de datum van de aanvraag als bedoeld in het eerste lid;
 - c. de urgentiecategorie waarin de aanvrager is ingedeeld.

PARAGRAAF 3.3 TOEWIJZING OP BASIS VAN LOTING

Artikel 10 Toewijzing van woningen door middel van loting

1. Beschikbaar komende woningen zoals op grond van artikel 2 aangewezen, kunnen via loting worden aangeboden. Bij de bekendmaking van het aanbod conform artikel 6 wordt aangegeven welke woningen via loting worden aangeboden.
2. Woningcorporaties kunnen aan het zonder dwingende redenen weigeren van een via loting toegewezen woning een sanctie verbinden zoals uitsluiting van woningtoewijzing gedurende een bepaalde periode.
3. Woningcorporaties zijn bevoegd om jaarlijks maximaal 25% van de vrijkomende woningen via loting aan te bieden
4. Het effect van het aanbieden van meer woningen via loting wordt geëvalueerd. Als loting niet tot het gewenste effect leidt of ongewenste neveneffecten tot gevolg heeft, kunnen aanvullende voorwaarden aan loting worden verbonden of kan een wijziging van het systeem van woningtoekenning doorgevoerd worden. Dit gebeurt na overleg tussen de gemeente en de woningcorporaties.

PARAGRAAF 3.4 RANGORDEBEPALING CATEGORIEËN WONINGZOEKENDEN

Artikel 11 Rangorde woningzoekenden

1. De rangorde voor het verlenen van een huisvestingsvergunning is als volgt :
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die vallen in urgentiecategorie 1, waarbij de langstlopende urgentie het eerst in aanmerking komt;
 - b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden die vallen in urgentiecategorie 2, waarbij de langstlopende urgentie het eerst in aanmerking komt;
 - c. als derde komen in aanmerking woningzoekenden die vallen in urgentiecategorie 3, waarbij de langstlopende urgentie het eerst in aanmerking komt;
 - d. als vierde komen in aanmerking woningzoekenden die behoren tot de in artikel 7 genoemde doelgroepen, die reageren op gelabelde woningen. De rangorde binnen de genoemde doelgroepen is conform vermeld in artikel 7.2;
 - e. vervolgens komen in aanmerking overige woningzoekenden in volgorde van de datum van inschrijving in het register van woningzoekenden.
2. Voor woningen die op grond van artikel 10 via loting worden toegewezen, geldt dat de woning toevalt aan de eerst gelote kandidaat.
3. Woningcorporaties kunnen, in overleg met het college, afwijken van de genoemde rangorde van woningzoekenden. Dit kan zowel bij bestaande bouw als bij nieuwbouw, bijvoorbeeld als hierdoor de doorstroming van doelgroepen naar beter passende woonruimte wordt bevorderd.

4. Corporaties kunnen in uitzonderlijke gevallen woonruimte toewijzen aan individuele woningzoekenden vanwege een specifieke situatie die vraagt om een snelle oplossing op maat. Bij deze vrije beleidsruimte gaat het bijvoorbeeld om toewijzingen in verband met calamiteiten en beheerproblemen. De verhuurders leggen hierover jaarlijks achteraf verantwoording af.

HOOFDSTUK 4 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 12 Verlenen mandaat

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor de bevoegdheden als bedoeld in artikel 6 mandaat verlenen aan een woningcorporatie.
2. Burgemeester en wethouders kunnen voor de bevoegdheden als bedoeld in de artikelen 8 en 9 mandaat verlenen aan de urgentiecommissie zoals bedoeld in artikel 13.

Artikel 13 Urgentiecommissie voor beoordeling aanvragen urgentiecategorie 3

1. De aanvragen van woningzoekenden om in urgentiecategorie 3 te worden ingedeeld worden beoordeeld door een urgentiecommissie. Burgemeester en wethouders bepalen periodiek waar deze taak wordt belegd.
2. Burgemeester en wethouders stellen ten behoeve van de werkzaamheden van de urgentiecommissie een reglement vast.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels vast ten behoeve het beoordelen van aanvragen van woningzoekenden om in urgentiecategorie 3 te worden ingedeeld.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 14 Overgangsregeling

1. De op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in de regio als urgent aangemerkte woningzoekenden behouden hun eerdere urgentie, zolang de oorspronkelijke geldigheidsduur niet is verstreken.
2. De op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in de regio bij corporaties ingeschreven woningzoekenden behouden hun inschrijfduur.
3. Aanvragen die zijn ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening gemeente Heerde 2021 worden getoetst aan de Huisvestingsverordening gemeente Heerde 2015.
4. Al verleende vergunningen onder de Huisvestingsverordening gemeente Heerde 2015 worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.

Artikel 15 Experimenten

1. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten ruimte te bieden aan experimenten op het gebied van de woonruimteverdeling, waarbij kan worden afgeweken van de bepalingen in deze verordening.
2. De in het vorige lid genoemde afwijkmogelijkheid kan worden toegepast voor experimenten op het gebied van passend huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Artikel 16 Hardheidsclausule

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

Artikel 17 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt een dag na de bekendmaking in werking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Heerde 2021.
3. De Huisvestingsverordening gemeente Heerde 2015 wordt ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van deze verordening.
4. De werkingsduur van deze verordening is overeenkomstig het bepaalde in de Wet.

*Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 21 december 2020.
griffier, voorzitter,*