



Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Hattem houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening gemeente Hattem 2021)

De raad van de gemeente Hattem;

Gelezen het voorstel van het College, no. 32683, d.d. 10 november 2020 en de aanpassingen van 11 december 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 de volgende verordening vast te stellen:

Huisvestingsverordening gemeente Hattem 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 23 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 urgentie categorie 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 l 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 WONINGEN 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	Toewijzing 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. urgentiecategorie 1: vergunninghouders die onder de gemeentelijke taakstelling vallen;
 - b. urgentiecategorie 2: woningzoekenden die door een woningcorporatie na afstemming met burgemeester en wethouders als stadsvernieuwingsurgenten zijn aangewezen.
 - c. urgentiecategorie 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 5 lid 1.
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 urgentie categorie 3

1. Een verzoek om ingedeeld te worden in urgentie categorie 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 urgentie categorie 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 urgentie categorie 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 5 wordt aangegeven welke woningen via loting worden aangeboden.
2. Woningcorporaties kunnen aan het zonder dringende 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 urgentie categorie 1, waarbij de langstlopende urgentie het eerst in aanmerking komt;
 - b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden die vallen in urgentie categorie 2, waarbij de langstlopende urgentie het eerst in aanmerking komt;
 - c. als derde komen in aanmerking woningzoekenden die vallen in urgentie categorie 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 Hattem 2021 worden getoetst aan de Huisvestingsverordening gemeente Hattem 2019.
4. Al verleende vergunningen onder de Huisvestingsverordening gemeente Hattem 2019 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 afwijkingsmogelijkheid 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 in werking op 1 januari 2021.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Hattem 2021
3. De Huisvestingsverordening gemeente Hattem 2019 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 vergadering van de raad van de gemeente Hattem, gehouden op 14 december 2020.

De raad van de gemeente Hattem,

*de griffier,
mr. T.M. Weeda*

*de voorzitter,
drs. M. Sanderse*

Toelichting op Huisvestingsverordening gemeente Hattem 2021

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van goedkope woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte. Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot huurwoningen. De gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

Uitgangspunt huisvestingsverordening

De bedoeling van deze verordening is vooral het regelen van de verdeling van de beschikbaar komende goedkope huurwoningen vanwege de schaarste aan deze woningen en het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste.

De huisvestingsvergunning

Het is op grond van artikel 8 van de wet verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen op grond van artikel 19 van de wet mandateren aan verhuurders.

Schaarste

Uit woningmarktonderzoek (2017) uitgevoerd in opdracht van de gemeenten Epe, Hattem en Heerde en de grootste woningcorporatie in deze gemeenten blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen sterk toeneemt. Het aantal inwoners stijgt en er komen steeds meer kleine huishoudens waardoor er meer en andere woningen nodig zijn. Bovendien is er sprake van een veranderde woonvraag als gevolg van het scheiden van wonen en zorg en de vergrijzing. Ook zijn er meer woningen nodig voor bijzondere doelgroepen, o.a. als gevolg van extramuralisering in de zorg. Jongeren komen moeilijker aan een woning omdat zij nog onvoldoende inschrijfduur hebben kunnen opbouwen. Ook zijn jongeren tot 23 jaar vaak aangewezen op schaarse huurwoningen met een huur tot aan de kwaliteitskortingsgrens. Deze woningen komen niet vaak beschikbaar omdat de doorstroming uit deze woningen stagneert. Om de doorstroming te bevorderen kan bij nieuwe verhuur een jongerencontract met een duur van vijf jaar

worden ingezet waarbij jongeren hun inschrijfduur behouden. In 2021 wordt er opnieuw een woningmarktonderzoek uitgevoerd.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten sociale huurwoningen sinds 2016 passend toewijzen. Dit betekent dat huurwoningen bij toewijzing moeten passen bij het inkomen en huishouden van de huurders. Corporaties moeten aan minimaal 95 procent van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning onder de aftoppingsgrens toewijzen. Voor één- en tweepersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens € 619,01 (prijspeil 2020). Voor meerpersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens € 663,40 (prijspeil 2020). Als de huurprijs tot boven de aftoppingsgrens stijgt wordt de huurtoeslag afgetopt: de huurder betaalt dan een groter deel van de huur zelf. De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2020: € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; € 23.175 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd; € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

Woningruil

Deze verordening ziet niet toe op woningruil. In het Burgerlijk Wetboek worden hiervoor voldoende richtlijnen gegeven.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1 Begripsbepalingen

De wet bepaalt al een flink aantal definities, die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid wordt een aantal belangrijke definities hier nader toegelicht:

d. *lotingsmodule*: een deel van de vrijkomende woningen kan via loting worden toegewezen. De bedoeling hiervan is dat woningzoekenden die op basis van hun inschrijfduur nog niet in aanmerking komen voor een woning, toch een kans maken op een woning.

e. *mantelzorg*: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep. Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet. Op grond hiervan kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. In het eerste lid is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet. Alleen huurwoningen van de woningcorporaties met een huurprijs tot het bedrag waarbij nog huurtoeslag wordt verstrekt, zijn onder de werkingssfeer van deze verordening gebracht. Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

Artikel 3 Voorwaarden voor verlening huisvestingsvergunning

In dit artikel worden de voorwaarden voor verlening van een vergunning nog eens duidelijk weergegeven: er moet sprake zijn van een toewijzing door de corporatie aan een meerderjarige woningzoekende met een passend inkomen.

Artikel 4 Inschrijfsysteem van woningzoekenden en behoud inschrijfduur bij tijdelijk contract

De corporaties zijn verantwoordelijk voor het inschrijfsysteem. De corporaties leggen gegevens vast en verstrekken een inschrijfbewijs. Het woningaanbod wordt digitaal bekendgemaakt en aangeboden door middel van het aanbod model.

Het in het vierde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij.

Sinds 1 juli 2016 is een nieuwe huurovereenkomst voor korte tijd mogelijk. Verhuurder en huurder maken een concrete afspraak in het contract over duur van de huurperiode. Huurders behouden in dit geval hun inschrijfduur en bouwen deze verder op. Hierdoor wordt de positie van deze huurders om aansluitend een andere sociale huurwoning te krijgen verbeterd.

Woningen die bestemd zijn voor verhuur aan jongeren

Als jongeren een woning huren die gelabeld is als jongerenwoning en deze wordt verhuurd met een tijdelijk huurcontract mag de huurovereenkomst na 5 jaar worden opgezegd. Bij toewijzing van de woning is de huurder jonger dan 23 jaar.

Overige tijdelijke contracten

Voor zelfstandige woonruimte kan een huurovereenkomst voor bepaalde tijd worden afgesloten voor twee jaar of korter (artikel 7:271 lid 1 BW). De tijdelijke huurovereenkomst mag door de huurder tussentijds worden opgezegd. Deze opzegmogelijkheid kan door de verhuurder niet contractueel worden beperkt. De tussentijdse opzegmogelijkheid geldt niet voor de verhuurder.

Artikel 5 Bekendmaking aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

In bijzondere gevallen kan door een woningcorporatie een woning direct worden bemiddeld als van een woningzoekende, gezien zijn of haar persoonlijke omstandigheden, echt niet kan worden verlangd dat hij of zij via de gebruikelijke wijze een woning zoekt en voor wie directe bemiddeling de meest passende vorm van woningtoewijzing is. Dit geldt o.a. voor mensen die gebruik maken van de opstapregeling. De opstapregeling is bedoeld voor mensen die nu nog in een instelling voor beschermd wonen verblijven, maar die de stap naar zelfstandig wonen kunnen maken. Ze krijgen in dat geval een tijdelijk huurcontract van maximaal 2 jaar. De gemeente zorgt voor passende individuele begeleiding. Na 2 jaar kan de tijdelijke huurovereenkomst worden omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De corporatie maakt spaarzaam gebruik van directe bemiddeling en hiervan maakt zij melding aan het gemeentebestuur.

Dit artikel schept ook de mogelijkheid om woningen met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld woningen voor ouderen) te labelen. Gelabelde woningen kunnen met voorrang aan de doelgroep worden toegevoegd die afhankelijk is van deze voorzieningen. Dit wordt duidelijk vermeld bij het aanbieden van woningen via het woonruimteverdeelsysteem. Over de toewijzing van alle aangeboden woningen wordt jaarlijks middels het jaarverslag verantwoording afgelegd aan burgemeester en wethouders.

Artikel 6 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De in lid 2 genoemde gegevens zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. In artikel 18 van de Wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard

Woonruimte kan door corporaties bij aanbieding worden gelabeld voor specifieke doelgroepen. Woningzoekenden die behoren tot een doelgroep krijgen bij toewijzing van de woning in ieder geval voorrang op andere woningzoekenden. Voor wat betreft de genoemde leeftijdsriteria geldt dat huishoudens in aanmerking komen als een lid van het huishouden de genoemde leeftijd heeft bereikt.

Aangepaste woningen

Een met WMO-budget aangepaste woning die vrijkomt wordt aangemeld bij de gemeente. De gemeente draagt een kandidaat voor (met verhuisbehoefte binnen twee jaar). Als er geen kandidaat is dan wordt de woning breder aangeboden.

Drie- en vier- sterrenwoningen

Sterrenwoningen zijn woningen die rolstoeltoegankelijk of rolstoeltoegankelijk en rollatortoegankelijk zijn. Deze worden regulier geadverteerd met de vermelding dat de woning alleen bestemd is voor kandidaten met een regionale urgentieverklaring of een passende Wmo-verklaring. Als er meerdere kandidaten zijn dan heeft de persoon met de passende regionale urgentieverklaring voorrang op de persoon met een Wmo verklaring. Vervolgens heeft de persoon met de oudste verklaring voorrang. Als er geen kandidaat is dan wordt de woning breder aangeboden.

Voorrang en tijdelijke contracten voor jongerenwoningen Voorrang jongeren

Woningen met een huurprijs tot de 'kwaliteitskortingsgrens' (€ 432,51 in 2020) worden met voorrang aangeboden aan jongeren tot 23 jaar.

Artikel 8 Voorrang bij urgentie

De wet biedt de mogelijkheid een nadere regels urgentie op te stellen, zelfs wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Toepassing van de nadere regels urgentie maakt het mogelijk voorrang te geven aan woningzoekenden die met spoed woonruimte nodig hebben.

Deze verordening wijst 3 categorieën urgenten aan:

- Urgentiecategorie 1: bevat de vergunninghouders waar de gemeente een wettelijk opgelegde taakstelling voor heeft. In de taakstelling wordt halfjaarlijks aangegeven hoeveel vergunninghouders de gemeente moet huisvesten.
- Urgentiecategorie 2: bevat woningzoekenden die als gevolg van stadsvernieuwingsopgave hun woning moeten verlaten.
- Urgentiecategorie 3: bestaat uit 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.

Aanvragen voor urgentiecategorie 3 worden behandeld door de urgentiecommissie.

Personen die in veiligheidshuizen verblijven en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten.

Lid 3 van dit artikel geeft woningcorporaties ook de mogelijkheid om vooraf aan te geven dat urgent woningzoekenden voor een beperkt aantal geselecteerde woningen niet in aanmerking komen, tenzij op basis van hun inschrijfduur. Het kan hierbij gaan om zogenaamde populaire woningen.

Het verlenen van urgentie is erop gericht iemand een (bij de gezinssituatie) passend dak boven zijn hoofd te bieden. Dit hoeft niet per se de meest mooie en aantrekkelijke woning te zijn. Het artikel kan ook gebruikt worden om buurten of straten met beperkte draagkracht tijdelijk uit te sluiten voor urgent woningzoekenden.

De regel mag er niet toe leiden dat urgent woningzoekenden langer dan de gebruikelijke zoektijd voor urgent woningzoekenden nodig hebben om een passende woning te vinden.

In lid 4 is bepaald dat een verleende urgentie na zes maanden verval. Dit is een redelijk termijn die urgent woningzoekenden in staat moet stellen een passende woning te vinden. Als dit na zes maanden nog niet is gelukt en er zijn geen bijzondere omstandigheden die dit rechtvaardigen, is de urgente woonsituatie blijkaar verdwenen en vervalt de verkregen urgentieverklaring. De urgentiecommissie kan bij uitzondering, gelet op de omstandigheden, een verkregen urgentieverklaring verlengen.

Artikel 9 Verzoek om indeling in urgentiecategorie 3

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. Ook is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. De motivering, bedoeld in het tweede lid, onder c, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.

Voor een advies als bedoeld in het vierde lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen. Deze laat zich – evenals andere in te schakelen adviseurs – in zijn onderzoek en advies mede leiden door de richtlijnen en de aandachtspunten, die door de gemeenten en corporaties voor een goede beoordeling en afweging zijn opgesteld.

Artikel 10. Toewijzing van woningen op basis van loting

Een deel van het woningaanbod kan via loting worden toegewezen. Op die manier maken ingeschreven woningzoekenden met een korte inschrijftijd toch kans op een woning. Vooral wie op korte termijn een woning nodig heeft en/of personen die zich niet tijdig inschreven of konden inschrijven zijn hierbij gebaat. Om mensen die met spoed een woning zoeken beter te bedienen kan een deel van de woningen via loting worden toegewezen. Door periodiek te evalueren zal het effect hiervan voor het sneller vinden van een woning (en eventuele onbedoelde neveneffecten) in beeld worden gebracht. Zo wordt gestreefd naar de optimale verdeling tussen regulier aanbod van woningen en het aanbod van woningen via loting. 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. Corporaties en gemeenten monitoren de ontwikkelingen op de woningmarkt en bepalen in overleg wat

een gerechtvaardigde termijn van uitsluiting is bij het weigeren van een lotingswoning en onder welke voorwaarden deze consequentie kan worden opgelegd.

Artikel 11 Rangorde woningzoekenden

In lid 1 van dit artikel wordt de algemene rangorde voor de toewijzing van het aangeboden woningaanbod bepaald, indien meerdere woningzoekenden reageren op het aanbod van voor verhuur beschikbaar gekomen woonruimten. In dit artikel is rekening gehouden met de verschillende vormen van voorrang, die op grond van de Huisvestingswet 2014 mogelijk zijn gemaakt en in deze verordening invulling hebben gekregen. Deze algemene rangorde bepaling is van toepassing op alle woonruimten die worden aangeboden.

Urgente woningzoekenden hebben voorrang op woningzoekenden die behoren tot de in artikel 7 genoemde doelgroepen. De rangorde binnen deze doelgroepen is zoals in de opgenomen tabel is aangegeven. Na de genoemde doelgroepen komen de overige woningzoekenden in aanmerking. Voor woningen die op grond van loting worden toegewezen geldt dat de woning wordt toegewezen aan de eerst gelote kandidaat.

Lid 3 van dit artikel biedt corporaties ruimte om, in overleg met het college, af te wijken van de genoemde rangorde als hierdoor bijvoorbeeld de doorstroming van specifieke doelgroepen naar beter passende woonruimte wordt bevorderd. Doorstroming brengt een verhuisketen op gang waardoor meer woningzoekenden aan een passende woning kunnen worden geholpen. Lid 4 van dit artikel biedt ruimte om in uitzonderlijke gevallen woonruimte toe te wijzen aan individuele woningzoekenden vanwege een specifieke situatie die vraagt om een snelle oplossing op maat. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om toewijzingen in verband met calamiteiten- en beheerproblemen. De verhuurders leggen hierover jaarlijks achteraf verantwoording af.

Artikel 12 Verlenen mandaat

Mandaatverlening is een bevoegdheid van het college. Bepalingen hierover zijn opgenomen in een separaat mandaatbesluit per gemeente. De bepalingen zijn een uitwerking van artikel 19 van de wet en hoewel in beginsel dus overbodig, toch opgenomen om te benadrukken dat dit uitdrukkelijk de bedoeling is en dat burgemeester en wethouders voornemens zijn van deze bevoegdheid gebruik te maken.

Artikel 13 Urgentiecommissie

Op grond van de gemeentewet kan het college een dergelijke commissie inrichten. Voor alle duidelijkheid is toch dit artikel opgenomen. Ook om te benadrukken dat deze verordening vooral bedoeld is om de urgentie van woningzoekenden te regelen.

Artikel 14 Overgangsregeling

De overgangsbepaling is bedoeld om te onderstrepen dat de inwerkingtreding van deze verordening geen invloed heeft op de inschrijfduur of op de verkregen urgentie van woningzoekenden.

Artikel 15 Experimenten

Dit artikel maakt het mogelijk om gedurende de looptijd van de verordening aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woonruimte en om in te spelen op veranderingen op de (regionale) woningmarkt. Van dergelijke aanvullende afspraken wordt de gemeenteraad in kennis gesteld. Daarnaast worden deze maatregelen geëvalueerd.

Artikel 16 Hardheidsclausule

Wanneer uit de toepassing van deze regels voor de woningzoekende onevenredig nadeel zou voortvloeien, kan van deze bepaling gebruik worden gemaakt. Een duidelijke motivering zal steeds aan een afwijking ten grondslag moeten liggen.

Artikel 17 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze bepaling spreekt voor zich.