

Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2024

De raad van de gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2023;

overwegende dat:

- de Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2020 per 1 maart 2024 vervalt;
- er in regionaal verband een nieuwe Huisvestingsverordening in voorbereiding is, die niet op tijd gereed is om per 1 maart 2024 in werking te treden;
- het niet gewenst is om enige maanden geen geldende Huisvestingsverordening te hebben om redenen als verwoord in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen in de regio Noord-Veluwe; gelet op het bepaalde in de Huisvestingswet 2014;

B E S L U I T:

de Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2024 vast te stellen als volgt:

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Bezwarencommissie Woonruimteverdeling Noord – Veluwe: een adviescommissie als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht;
- b. Centrale uitgang: de commissie onder leiding van de GGD van zorginstellingen en regionale woningcorporaties die cliënten voordraagt die in aanmerking komen voor zelfstandige bewoning;
- c. huishoudinkomen: met huishoudinkomen wordt bedoeld wat daar over is opgenomen in artikel 1 van de Wet;
- d. Inkomensgrens: zoals omschreven in art. 1 van de Woningwet ;
- e. lotingsmodule: wijze van verdeling van woonruimte waarbij de rangorde van woningzoekenden door middel van loting wordt bepaald;
- f. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, zoals uitgewerkt in de richtlijn urgentie behorend bij het Reglement Urgentiecommissie Woonruimteverdeling Noord – Veluwe 2019;
- g. Regio: Samenwerkingsverband Noord Veluwe de voor volkshuisvesting samenwerkende gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten;
- h. urgentiecommissie: de commissie die ingesteld is voor het beoordelen van aanvragen van woningzoekenden om in urgentie categorie 3 en 4 te worden ingedeeld;
- i. urgentierichtlijnen: De op het moment van aanvraag geldende Richtlijn Urgentie zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders;
- j. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in een van de gemeenten van de regio;
- k. specifieke voorziening: een bouwkundig kenmerk van een woning (of een conceptuele aanpassing / een conceptueel uitgangspunt) waardoor deze bij uitstek geschikt is voor woningzoekenden die veel baat hebben bij, dan wel aangewezen zijn op, de desbetreffende voorziening;
- l. woningzoekende: huishouden, waartoe ten minste één meerderjarig persoon behoort, dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 3 is ingeschreven;
- m. wet: Huisvestingswet 2014.

HOOFDSTUK 2. De 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. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

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 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 via het digitale huurportaal hurennoordveluwe.nl in een van de gemeenten is ook geldig als inschrijving in de andere gemeenten in 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 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Het college van B&W besluit over de aanvraag van een huisvestingsvergunning die moet worden ingediend door gebruikmaking van een door hen vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag om 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.

Artikel 5. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking meerderjarige woningzoekenden met een huishoudinkomen onder de wettelijke inkomensgrens geldend voor feitelijke toewijzing van een woning door een woningcorporatie met inachtneming van de in artikel 11 van deze verordening gegeven rangorde.

Artikel 6. Aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekendgemaakt door publicatie op een voor iedere woningzoekende toegankelijk digitaal platform.
2. De bekendmaking van het aanbod bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het toewijzen van de woning;
 - c. de wijze waarop de woning wordt toegewezen;
 - d. en de consequenties indien de woning na toewijzing wordt geweigerd.
3. In afwijking van het gestelde in lid 1 wordt door de corporatie een beperkt deel van het vrijkomende woningaanbod direct bemiddeld. De gemeenten beslissen na overleg met de corporaties in de regio over het aandeel woningen dat hiervoor beschikbaar wordt gesteld. Dit deel is onder andere bedoeld voor mensen die verplicht tijdelijke huisvesting hebben moeten accepteren (statushouders, evt. uitstroom zorg) waarvan de tijdelijke huur afloopt.
4. De corporaties kunnen aan de verdeling van woningen, waaraan specifieke voorzieningen zijn getroffen, bijzondere voorwaarden verbinden, zodat deze woningen kunnen worden toegewezen aan woningzoekenden die met name op deze voorzieningen zijn aangewezen. Indien een dergelijke woning wordt geadverteerd dient deze classificatie vermeld te worden bij de bekendmaking van het woningaanbod conform de bepalingen in lid 2.
5. Over de toewijzing van alle aangeboden woningen wordt jaarlijks voor 1 april verantwoording afgelegd aan burgemeester en wethouders.

HOOFDSTUK 3 Urgenties

Artikel 7. Voorrang bij urgentie

1. Er wordt een onderscheid gemaakt op basis van type urgentie, waarbij vier categorieën worden onderscheiden:

urgentiecategorie 1: vergunninghouders die onder de gemeentelijke taakstelling vallen, en,

urgentiecategorie 2: woningzoekenden die door een woningcorporatie in overleg met burgemeester en wethouders als stadvernieuwingsurgent zijn aangewezen.

urgentiecategorie 3: woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen en 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 ;

urgentiecategorie 4: woningzoekenden die conform de urgentierichtlijn op andere gronden door burgemeester en wethouders urgent zijn verklaard;

2. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie.

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 acht lid 5 vervalt zes maanden na de datum van het besluit tot verlenen van urgentie.

Artikel 8. Aanvraag om indeling in urgentiecategorie 3 en 4

1. Een aanvraag om ingedeeld te worden in urgentiecategorie 3 en 4 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. De aanvraag gaat vergezeld van 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 indeling in een urgentiecategorie 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 urgentierichtlijnen in acht.
5. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de aanvrager;
 - b. de datum van de aanvraag als bedoeld in het eerste lid, en
 - c. de urgentiecategorie waarin de aanvrager is ingedeeld.
6. In een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie kan ten hoogste één woningcorporatie tot de verplichting van het verlenen van urgentie worden uitgesloten. De beschikking is in dat geval van toepassing voor woningen van alle andere woningcorporaties in de regio, zoals bedoeld in artikel 1 onder j.

Artikel 9. Intrekken urgentie

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 aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
- c. een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.

HOOFDSTUK 4 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 en wat de consequenties zijn van het weigeren van een door loting toegewezen woning.
2. Het zonder dwingende redenen weigeren van een via loting toegewezen woning leidt tot tijdelijke uitsluiting van deelname aan loting en de reguliere woningtoewijzing. De duur van en voorwaarden voor uitsluiting worden bepaald in overleg tussen gemeenten en corporaties.
3. Burgemeester en wethouders stellen na overleg met de corporaties in de regio jaarlijks voor 1 december vast welk aandeel woningen via loting wordt aangeboden.
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 woningtoewijzing doorgevoerd worden. Dit gebeurt na overleg met de woningcorporaties.
5. De evaluatie bedoeld in lid 4 zal na vaststelling van deze verordening tweemaal per jaar worden uitgevoerd.

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 en 4 waarbij de langst lopende urgentie voorgaat;
 - d. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden in volgorde van de datum van de 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. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, stellen woningcorporaties nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 12. Verlenen mandaat

1. Burgemeester en wethouders kunnen van de bevoegdheden als bedoeld in artikel 4 mandaat verlenen aan een woningcorporatie.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van de bevoegdheden als bedoeld in de artikelen 8 en 9 mandaat verlenen aan de urgentiecommissie.
3. Als burgemeester en wethouders mandaat verlenen zoals bedoeld in het vorige lid, geldt dit mandaat tevens voor het voeren van verweer bij de Bezwarencommissie Woonruimteverdeling Noord – Veluwe.

Artikel 13. Urgentiecommissie

Burgemeester en wethouders stellen in overleg met de overige gemeenten en woningcorporaties in de regio een reglement vast waarin onder andere de samenstelling, benoeming, bevoegdheden en werkwijze van de urgentiecommissie worden geregeld.

Artikel 14. Bezwarencommissie Woonruimteverdeling

1. Burgemeester en wethouders stellen in overleg met de overige gemeenten in de regio een reglement vast waarin onder andere de samenstelling, benoeming, bevoegdheden en werkwijze van de bezwarencommissie worden geregeld.

2. Dit reglement wordt aangeduid als Reglement Bezwarencommissie Woonruimteverdeling.

3. Als het de bezwarencommissie niet mogelijk is advies uit te brengen op een zodanig tijdstip dat burgemeester en wethouders binnen de wettelijke termijn een beslissing op het bezwaarschrift kunnen nemen, is de commissie bevoegd om namens burgemeester en wethouders de beslistermijn op het desbetreffende bezwaarschrift te verlengen overeenkomstig artikel 7:10 lid 3 van de Awb.

HOOFDSTUK 5. Slotbepalingen

Artikel 15. 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 ingeschreven woningzoekenden op de woningmarkt behouden hun inschrijfduur.

Artikel 16. Experimenten

1. Burgemeester en wethouders kunnen ruimte bieden aan experimenten op het gebied van de woonruimteverdeling, waarbij kan worden afgeweken van de bepalingen in deze verordening.
2. Wanneer van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, wordt hiervan melding en verslag gedaan aan de gemeenteraad.

Artikel 17. 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 18. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 maart 2024 en vervalt uiterlijk op 1 maart 2028.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Elburg 2024

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 5 februari 2024
de voorzitter, de griffier,
ir. J.N. Rozendaal mr. D.H.A.A. Kassing