

Huisvestingsverordening 2024-2028

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1 begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- * **Betaalbare koopwoning:** voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs zoals bepaald in artikel 7(4) van de Huisvestingswet 2014.
- * **Huishouden:**
 - eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woonruimte bewoont of wil gaan bewonen;
 - meerpersoonshuishouden: het huishouden van twee of meer personen die gezamenlijk een woonruimte bewonen of willen gaan bewonen, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.
- * **Huurliberalisatiegrens:** Het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.
- * **Ingezetene:** Ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP) van de gemeente Rucphen.
- * **Inschrijftijd:** De tijd tussen datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat in een register van toegelaten instellingen in de regio en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woning.
- * **Maatschappelijke binding:** woningzoekende die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Rucphen.
- * **Mantelzorg:** hulp als bepaald in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
- * **Prestatieafspraken:** jaarlijkse afspraken tussen de woningcorporatie, de huurdersvereniging en het college van burgemeester en wethouders, zoals bepaald in artikel 44 van de Woningwet.
- * **Verkoper:** partij die een woonruimte verkoopt aan een woningzoekende en daarvoor een koopprijs ontvangt.
- * **Woningcorporatie:** toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente.
- * **Woningzoekende:** huishouden dat in het registersysteem als bedoeld in artikel 2.2 is ingeschreven.
- * **Woonduur:** de onafgebroken periode gedurende welke een huurder de huidige woonruimte bewoont, volgens de gegevens in de basisregistratie personen (BRP).
- * **Register van woningzoekenden:** organisatie die verantwoordelijk is voor de verdeling van sociale huurwoningen.

Artikel 1.2 Reikwijdte verordening

De huisvestingsverordening Rucphen 2024-2028 is uitsluitend van toepassing op:

- a. de huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens die deel uitmaken van de gemeente Rucphen;
- b. de nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen die deel uitmaken van de gemeente Rucphen.

Hoofdstuk 2. Inschrijving woningzoekende

Artikel 2.1. De woningzoekende komt in aanmerking voor een sociale huurwoning

1. De woningzoekende is minimaal 18 jaar.
2. De woningzoekende heeft de Nederlandse nationaliteit of is een rechtmatig in Nederland verblijvende vreemdeling.
3. Het huishoudensinkomen van de woningzoekende is niet hoger dan de van rijkswege jaarlijks vast te stellen inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Artikel 2.2 Register van woningzoekenden

1. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning dient de woningzoekende ingeschreven te staan in het register van woningzoekenden (Klik voor Wonen).
2. Middels dit register wordt de rangorde van woningtoewijzing bepaald.
3. Ingeschrevenen worden gerangschikt op inschrijftijd waarbij een langere aaneengesloten inschrijftijd voorrang krijgt op een kortere aaneengesloten inschrijftijd.
4. Het register van woningzoekenden stelt regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en het beëindigen van de inschrijving.
5. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving van de woningcorporatie.

6. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
7. Indien een huurder een huurovereenkomst is aangegaan voor een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek in een gebouw waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet als gevolg van het aangaan van de huurovereenkomst.

Hoofdstuk 3. Voorrangsregelingen

Artikel 3.1 Urgentiecategorieën

Een urgentieverklaring kan alleen worden afgegeven aan woningzoekenden die vallen in één van onderstaande categorieën. Woningzoekende kan voor indeling in urgentiecategorieën A en B een aanvraag tot urgentieverklaring indienen bij welzijnsorganisatie Surplus. Voor indeling in urgentiecategorieën C en D kan woningzoekende een aanvraag tot urgentieverklaring indienen bij de woningcorporatie.

A. Tijdelijke opvang huiselijk geweld

Woningzoekenden die in verband met problemen van relationele aard in combinatie met geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten, en die nu verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang of daarvoor in aanmerking komen. De woningcorporatie biedt één keer een passende woning aan.

B. Calamiteit

Woningzoekenden die vanwege een calamiteit gedwongen hun woonruimte moeten verlaten. Voorwaarde is dat er sprake is van een onverwachte gebeurtenis, zoals brand, waardoor de woningzoekende acuut dakloos is en de woonruimte niet binnen 4 maanden te herstellen is. De woningcorporatie biedt één keer een passende woning aan.

C. Mantelzorg

* De afdeling van de gemeente die de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 uitvoert, adviseert over de noodzaak van urgentie wegens mantelzorg. Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen kunnen ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'mantelzorg' indien:

- a. de mantelzorgontvanger:
 - i. beschikt over een indicatie voor zorg vanuit de Wet langdurige zorg, vastgesteld door het Centrum Indicatiestelling Zorg waaruit blijkt dat 24-uurs zorg of permanent toezicht noodzakelijk is; of,
 - ii. in zijn of haar thuissituatie ondersteuning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning of de Jeugdwet ontvangt, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de woonplaats van de mantelzorgontvanger, in de vorm van individuele begeleiding ter ondersteuning van de zelfredzaamheid; of,
 - iii. in zijn of haar thuissituatie verpleging ontvangt, niet gepaard gaande met verblijf of geen kraamzorg zijnde, verstrekt op grond van de Zorgverzekeringswet, waarvan de noodzaak is vastgesteld door de wijkverpleegkundige, zoals verpleging of verzorging bij opstaan, wassen, aankleden, douchen, wondverzorging, het geven van injecties.
- b. er sprake is van een zorgvraag die met mantelzorg kan worden beantwoord;
- c. de mantelzorg – niet zijnde gebruikelijke zorg zoals bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of het verrichten van niet zorgtaken zoals huishoudelijke werkzaamheden en het doen van boodschappen – voor minimaal acht uur per week, verdeeld over minimaal vier dagen per week - wordt verricht en de zorgontvanger naar verwachting duurzaam afhankelijk is van de mantelzorgverlener;
- d. de huidige afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener meer dan 25 kilometer bedraagt en door de met urgentieverklaring mogelijk te maken verhuizing deze afstand minder dan 25 kilometer wordt;
- e. door verhuizing de ongewenste effecten die de mantelzorgverlening heeft op het maatschappelijk functioneren van de mantelzorgverlener afnemen;
- f. de woonruimte van de mantelzorgontvanger óf de woonruimte van de mantelzorgverlener gelegen is in de gemeente Rucphen;
- g. er geen sprake is van een in het tweede lid bedoelde situatie.

* Verlening van een urgentie in verband met mantelzorg is niet mogelijk in de volgende situaties:

- a. een aanvrager wil dichterbij een zorgontvanger wonen die in een intramurale setting zorg ontvangt;
- b. er sprake is van palliatieve zorg;
- c. in verband met de betreffende mantelzorgsituatie al eerder urgentie toegekend is.

D. Medische problematiek

Woningzoekenden met een medische problematiek die verband houdt met woonruimte. De urgentie wordt zonder verdere beoordeling verleend indien aan de woningzoekende in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 een verhuiskostenvergoeding wegens ontoereikende huisvesting

is toegekend. In alle andere gevallen beoordeelt een onafhankelijke medische instantie de medische situatie. De woningcorporatie biedt één keer een passende woning aan.

Artikel 3.2 Voorrang bij doorstromen

A. Doorstroming via woonduur

De woningcorporatie is verantwoordelijk voor het selecteren en adverteren van doorstroomwoningen. Hiervoor komen primair huishoudens in aanmerking die:

- * Een woning huren bij de woningcorporatie;
- * Minimaal 5 jaar aaneengesloten dezelfde woning huren;
- * Binnen de gemeente Rucphen willen verhuizen naar een andere huurwoning van de woningcorporatie;
- * Ingeschreven staan in het register van woningzoekenden volgens de door de woningcorporatie gestelde regels over de wijze van inschrijving voor de doorstroomregeling;
- * Bij verhuizing een huurwoning van de woningcorporatie achterlaten.

Huishoudens met een langere woonduur komen eerder in aanmerking dan huishoudens met een kortere woonduur.

B. Langer zelfstandig wonen

Hiervoor komen huishoudens in aanmerking die:

- * Bestaan uit 1 of 2 personen, van wie één persoon 65 jaar of ouder is;
- * Ingeschreven staan in het register van woningzoekenden volgens de door de woningcorporatie gestelde regels over de wijze van inschrijving voor de doorstroomregeling;
- * Verhuizen naar een appartement met lift of een grondgebonden seniorenwoning met maximaal 2 slaapkamers;
- * Voldoen aan de criteria voor passend toewijzen;
- * Bij verhuizing een huurwoning van de woningcorporatie achterlaten.

De woningcorporatie doet binnen één jaar twee keer een aanbieding. De huidige woonduur en inschrijfduur zijn daarbij niet relevant.

Artikel 3.3 Voorrang bij maatschappelijke binding

1. Woningzoekenden of kopers die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente krijgen voorrang in toewijzing ten opzichte van woningzoekenden of kopers zonder maatschappelijke binding.
2. De woningcorporatie kan maximaal 50% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met maatschappelijke binding.
3. Verkopers kunnen maximaal 50% van het aanbod van de in artikel 1.2, b aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan kopers met maatschappelijke binding. Over de verkoopprocedure kunnen aanvullende afspraken gemaakt worden in de anterieure overeenkomst.
4. De woningcorporatie of verkoper biedt woonruimte voor woningzoekenden of kopers met maatschappelijke binding aan door publicatie op een openbaar toegankelijk (digitaal) medium met de mededeling dat een huishouden de woonruimte alleen voor bewoning in gebruik mag nemen indien er sprake is van maatschappelijke binding met de gemeente Rucphen.
5. Woningzoekenden met maatschappelijke binding worden gedurende een periode van drie dagen in de gelegenheid gesteld om op de aangeboden woonruimte te reageren. Indien toewijzing op basis van maatschappelijke binding in deze periode niet kon plaatsvinden, komen na het verstrijken van deze periode ook regulier woningzoekenden in aanmerking voor de woonruimte.
6. Kopers met maatschappelijke binding worden gedurende een periode van acht weken in de gelegenheid gesteld om op de aangeboden woonruimte te reageren. Indien toewijzing op basis van maatschappelijke binding in deze periode niet kon plaatsvinden, komen na het verstrijken van deze periode ook reguliere kopers in aanmerking voor de woonruimte.

Hoofdstuk 4. Bijzondere doelgroepen

Artikel 4.1 Passend huisvesten

1. De woningcorporatie stelt jaarlijks een – nader met het college af te spreken – aantal woningen beschikbaar voor woningzoekenden die vallen onder het regionaal convenant ter bevordering van de uitstroom uit maatschappelijke instellingen en de huisvesting van ex-gedetineerden.
2. De woningcorporatie mag jaarlijks een gedeelte – zoals bepaald in prestatieafspraken die dat jaar geldend zijn - van de leeggekomen woonruimten vrij toewijzen aan woningzoekenden die niet via het reguliere toewijzingssysteem dan wel via de bestaande urgentiecriteria in aanmerking komen voor woonruimte.

Artikel 4.2 Huisvesting vergunninghouders

Vergunninghouders die op grond van de gemeentelijke taakstelling moeten worden gehuisvest, zoals genoemd in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014, worden eenmalig bemiddeld naar een woning. De huisvesting van vergunninghouders wordt gecoördineerd door de projectgroep huisvesting vergunninghouders, bestaande uit de gemeente Rucphen, de woningcorporatie en stichting VluchtelingenWerk. De projectgroep draagt zorg voor kwantitatieve voortgang in de taakstelling en kwalitatieve huisvesting van vergunninghouders, waarbij veiligheid, gezinsgrootte en spreiding over de gemeente criteria zijn voor het selecteren van een geschikte woonruimte. De gemeente monitort de voortgang in de taakstelling

en onderhoudt hierover contact met regio en provincie, de woningcorporatie biedt een woonruimte aan en Stichting VluchtelingenWerk begeleidt de verhuizing.

Hoofdstuk 5. Verantwoording toegewezen woonruimte

Artikel 5.1 Verantwoording

Verhuurders en verkopers verantwoorden hun toewijzingen aan het college indien zij hiertoe van het college een verzoek ontvangen.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Artikel 6.1 Experimenten

Het college kan voor een bepaalde tijd experimenten toestaan waarin afgeweken wordt van de bepalingen van deze verordening. Belanghebbende partijen kunnen hiertoe een onderbouwd verzoek bij het college indienen. Experimenten moeten passen binnen de Huisvestingswet 2014.

Artikel 6.2 Hardheidsclausule

Het college kan afwijken van de verordening voor zover toepassing gelet op het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte of vanwege een groot maatschappelijk belang leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Toepassing van dit artikel moet passen binnen de Huisvestingswet 2014.

Artikel 6.3 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Rucphen 2020 wordt ingetrokken.

Artikel 6.4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie en is geldig voor een periode van vier jaar.

Artikel 6.5 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Huisvestingsverordening 2024-2028".

Aldus vastgesteld door

de raad van de gemeente Rucphen

in zijn openbare vergadering van 18 september 2024,

de griffier,
J.J.H. Lahaije.
de voorzitter,
mr. M. van der Meer Mohr.