

Toelichting

Deze toelichting is geschreven om de leesbaarheid van de HVO WERV te verbeteren en hier en daar een verklaring op de artikelen te geven.

Algemeen

Open woningmarkt

Binnen WERV zal sprake zijn van een open woningmarkt tussen de vier gemeenten. Dit houdt in dat inwoners binnen de WERV zich vrij kunnen bewegen op de woningmarkt. De Provincie Utrecht wil deze bindingseisen per 31 december 2006 in iedere Utrechtse gemeente. Dit houdt in dat inwoners van een in de provincie Utrecht gelegen woonplaats zich vrij mag vestigen in de gemeenten Rhenen en Veenendaal. De huidige bindingseisen aan de regio Veluwe blijven gehandhaafd. Dit houdt in dat een persoon met een economische of maatschappelijke binding aan Regio Veluwe zich mag vestigen binnen de gemeente Ede (Regio Veluwe is het grondgebied van de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Apeldoorn, Brummen, Epe, Hatter, Heerde, Voorst, Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel).

Urgentieregeling

Uitgangspunt is een streng doch rechtvaardig systeem van criteria om in aanmerking te komen voor een urgentie huisvesting. Momenteel werken de WERV gemeenten al met een vergelijkbare regeling, deze verschilde echter op een aantal punten onderling. Nieuw voor de gemeente Rhenen en Veenendaal is dat de besluitvorming voor een urgentie huisvesting bij een onafhankelijke Urgentiecommissie WERV ligt. Basis voor de besluitvorming is de Urgentieregeling welke tevens een onderdeel is van de huisvestingsverordening.

Artikelgewijs

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Onder i, combinatiemodel

Het aanbodmodel wordt onder begripsbepaling a uitgelegd.

Het lotingmodel is een woonruimteverdelingsstelsel waarin vrijkomende huurwoningen worden aangeboden door middel van een advertentiemedium, waarbij woningzoekenden zelf reageren. Onder de kandidaten die hebben gereageerd wordt de woning verloot.

Het optiemodel is een woonruimteverdelingsstelsel waarin woningzoekenden op een cluster van woningen een optie kunnen nemen. Deze woningen zijn niet direct beschikbaar. De woningzoekende wacht tot een woning uit het cluster vrijkomt. Wanneer de woning vrij komt, biedt de corporaties de woning aan de langst wachtende aan.

Onder t, kooprijsgrens

Deze grens is vastgesteld op een bedrag van € 160.000,-. Hiervoor hebben Gedeputeerde Staten van de Provincies Gelderland en Utrecht toestemming verleend. Deze toestemming is noodzakelijk omdat deze afwijkt van de kooprijsgrens als genoemd in de

Huisvestingswet.

Onder jj, woonoppervlakte

Met het woningwaarderingstelsel (wvs) wordt de kwaliteit van een huurwoning in punten uitgedrukt. Het wvs wordt ook wel 'puntenstelsel' genoemd. Als u de punten van uw woning weet, kunt u bepalen wat de maximale huurprijs van de woning mag zijn. Meer informatie hierover kunt u o.a. krijgen bij het ministerie van VROM en de huurcommissie.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.2 Aanbod en toewijzing van woonruimte

Artikel 3 Inschrijving als woningzoekende

De wijze van inschrijving veranderd. De zogenaamde selectiecriteria verschillen nu in de WERV gemeenten. In een open woningmarkt is het noodzakelijk te komen tot een éénduidig systeem van deze criteria. Om ervoor te zorgen dat mensen opgebouwde 'rechten' niet verliezen is een overgangsregeling opgesteld (→ zie ook artikel 43, overgangsbepaling)

Artikel 4 Aanbod van huurwoningen

In de vier WERV gemeenten worden momenteel vrijkomende huurwoningen van de toegelaten instellingen aangeboden via het aanbodmodel. Dit houdt in dat vrijgekomen woningen worden aangeboden via lokale kranten en/of de website van de woningcorporaties. Woningzoekenden kunnen hierop actief reageren. Dit aanbodmodel blijft in de WERV huisvestingsverordening gehandhaafd en wordt aangevuld met de modules loting en optie (tezamen het combinatiemodel).

Paragraaf 2.3 Huisvestingsvergunning

Artikel 7 Vergunningvereiste

Alleen voor zelfstandige woonruimte is een huisvestingsvergunning vereist. Onzelfstandige studenteneenheden, onvrije woningen, bejaardenoorden zijn niet vergunningplichtig.

Uit dit artikel spreekt wederzijdse verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder.

Een onvrije woning is een woning waarvan de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke verkeersruimte, maar waarin alle wezenlijke voorzieningen alleen aan de huurder ter beschikking staan en de vertrekken bovendien afsluitbaar zijn.

Artikel 8 Criteria voor vergunningverlening

Weigering, alsook intrekking van een huisvestingsvergunning zijn besluiten waartegen bezwaar openstaat op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 10 Vruchteloze aanbieding

Dit artikel is bedoeld om huurwoningen die niet in het aanbodsysteem vallen (van bijvoorbeeld particuliere eigenaren) en koopwoningen die niet binnen 8 weken verhuur/verkocht worden ook aan mensen aan te kunnen bieden/te kunnen verkopen die geen binding aan de WERV hebben.

Artikel 12 Intrekking

Dit artikel dient om te vermijden dat woningen onnodig lang leegstaan. Redelijkerwijs kan een huurder/koper binnen een termijn van 2 maanden worden geacht zijn intrek te hebben genomen in de woning/ zijn hoofdverblijf te hebben. Indien hieraan niet voldaan kan de huisvestings-vergunning ingetrokken worden.

Paragraaf 2.5 Passendheid en slaagkansen

Artikel 15 Bezettingsnorm

Het woonoppervlakte wordt berekend a.d.h.v. het woningwaarderingsstelsel (zie toelichting artikel 1 onder jj, woonoppervlakte).

Paragraaf 2.7 Urgentie

Artikel 18 Urgentiecommissie WERV

De Urgentiecommissie WERV is een onafhankelijke commissie, benoemd door de WERV colleges. De Urgentiecommissie is door de colleges gemandateerd om beslissingen te nemen op aanvragen voor een urgentie huisvesting

Hoofdstuk 3 Organisatie en bevoegdheden

Artikel 22 Lokaal maatwerk

Dit artikel is opgenomen om de WERV colleges en de toegelaten instellingen de mogelijkheid te kunnen geven op kleine schaal (maximaal 30% van het vrijkomende aanbod van woonruimte van een corporatie) te experimenteren met de manier van toewijzen. Daarover worden in een convenant met de toegelaten instellingen nadere afspraken gemaakt. Afgesproken is dat lokaal maatwerk aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- a. Lokaal maatwerk is toegestaan op maximaal 30% van het vrijkomende aanbod van woonruimte in een gemeente.
- b. Lokaal maatwerk heeft betrekking op:
 - het percentage en type van de te verdelen woningen via andere modellen dan het combinatiemodel, waarvan het aanbodmodel de basis vormt;
 - eventuele afwijkende passendheids-, urgentie- en selectiecriteria;
 - eventuele afspraken in het kader van het bestrijden van leefbaarheidsproblemen;
 - regeling Experimenten (zie sub 2).
2. In afwijking van de overige toepassingen van lokaal maatwerk wordt de experimentenregeling vooraf ter goedkeuring aangeboden aan burgemeester en wethouders. Dit dient te gebeuren met inachtneming van de in sub a-c bedoelde regels:
 - a. een experiment mag niet strijdig zijn met de Huisvestingswet;
 - b. een experiment heeft een looptijd van maximaal 2 jaar;
 - c. over de aard, inhoud en rapportage over het experiment, het toepassingsgebied en de evaluatie worden in een overeenkomst bindende afspraken opgenomen.

Huisvesting van statushouders valt buiten 30% lokaal maatwerk.

Artikel 24 Klachtencommissie WERV

De Klachtencommissie WERV is een onafhankelijke commissie, benoemd door de WERV colleges. De Klachtencommissie WERV behandelt klachten die gericht zijn tegen de uitvoering van de overeenkomst die is gesloten tussen de toegelaten instellingen en de gemeente. De Klachtencommissie WERV beoordeelt of de toegelaten instellingen de afspraken welke zijn neergelegd in de overeenkomst met de gemeente, juist worden uitgevoerd.

Artikel 25 Mandatering

Dit houdt in dat de WERV colleges de bevoegdheden zoals vermeld in hoofdstuk 2 in deze verordening aan de woningcorporaties kunnen overdragen.

Hoofdstuk 4 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 4.1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 27 Vergunningvereiste

Het vergunningstelsel in het kader van de onttrekking van woningen aan de woonbestemming is opgenomen teneinde de WERV colleges zicht te laten blijven houden op de ontwikkelingen in deze , dit vanwege de schaarste op de woningmarkt.

Artikel 29 Criteria voor vergunningverlening

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen twee belangen: het belang dat de aanvrager bij de onttrekking, samenvoeging of omzetting heeft en het volkshuisvestelijke belang.

Artikel 30 Compensatie

Compensatie mag niet als afschrikmiddel worden gebruikt. Compensatie moet dienen om de woonruimte die verloren gaat elders terug te winnen (het woningtekort in de regio is dusdanig dat er in principe geen woningen verloren moeten gaan t.b.v. andere doeleinden.) Dit vereiste is van invloed op de hoogte van de compensatie. Die moet in redelijke verhouding staan tot het met de compensatie te bereiken doel (vervangen/realiseren woonruimte).

Of er sprake is van een reële compensatie, is ter beoordeling van de WERV colleges. Hierbij kunnen de volgende criteria een rol spelen:

- soort woning (huur/koop)
- oppervlakte
- huur- of koopprijs
- woningtype.

Bedragen die door deze compensatiegelden worden ontvangen, worden (conform artikel 29, 3^e lid) uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting aangewend (bijv. herstructurering, inrichting woonomgeving etc.)

De verschillen in compensatiebedragen zijn het gevolg van de invloed die een onttrekkingsmaatregel op de woningmarkt heeft.

De compensatiebedragen jaarlijks, per 1 januari, geïndexeerd met toepassing van het inflatiepercentage van het voorafgaande kalenderjaar.

Paragraaf 4.2 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 33 Vergunningvereiste

De WERV heeft met het opnemen van deze paragraaf in de wet geen andere intentie dan het ordenen van de regelgeving. Daarom is in deze verordening aansluiting gezocht bij artikel 56 a t/m i van de Woningwet, dat met de inwerkingtreding van de Huisvestingswet is komen te vervallen.

Artikel 34 Aanvragen van een splitsingsvergunning

De verlangde bewijsstukken zijn overgenomen uit het voorheen op splitsing van toepassing zijnde Woningwetartikel 56e. Vanzelfsprekend kunnen hier, afhankelijk van de criteria voor vergunningverlening, nadere bewijsstukken worden verlangd.

Artikel 35 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

Dit artikel bevat bepalingen die betrekking hebben op de drie afwijzingsgronden (limitatief genoemd in het Huisvestingsbesluit). Deze afwijzingsgronden zijn de samenstelling van de woonruimtevoorraad, belemmering van de stadsvernieuwing en bepalingen uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud. Alleen op deze drie gronden kan de vergunning geweigerd worden.

Er is in dit artikel een combinatie gemaakt van de bepalingen in hoofdstuk 3 van het Huisvestingsbesluit. In dit artikel zijn, voor wat betreft de staat van onderhoud, minimaal de bepalingen uit het voormalige artikel 56, lid b van de Woningwet opgenomen.

Artikel 36 Aanhouding van de splitsingsaanvraag

Dit artikel bevat de mogelijkheid om, op grond van dreigende belemmering van de stadsvernieuwing, een aanvraag voor een splitsingsvergunning aan te houden indien voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is gelegen, reeds een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Stb. 1985, 626) van kracht is.

Hoofdstuk 5 Overige bepalingen

Artikel 38 Hardheidsclausule

Dit artikel geeft de colleges van de WERV gemeenten de bevoegdheid om in uiterst bijzondere gevallen af te wijken van de bepalingen in deze verordening. Uitgangspunt is dat dit artikel slechtst met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.

Artikel 40 Handhaving

In dit artikel wordt bepaald welke handelingen in strijd zijn met de bepalingen van deze verordening. Ook wordt hier de strafmaat bepaald.

Artikel 41 Overleg bij wijziging

De inhoud van dit artikel is gelijk aan die van artikel 3, eerste lid, van de Huisvestingswet. Alle, naar oordeel van de WERV colleges daarvoor in aanmerking komende woonconsumentenorganisaties, vallen hier in elk geval onder.

Artikel 42 Onderzoek en rapportage

Aangezien het deel betreffende de verdeling van de woonruimte is gemandateerd aan de toegelaten instellingen binnen WERV wordt van hen een jaarlijkse rapportage verwacht over de uitvoering van die taken.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 43 Overgangsbepaling

Inschrijfduur wordt het uitgangspunt voor alle corporaties én voor alle doelgroepen. Voor de overgang naar het nieuwe toewijzingssysteem is er een overgangsregeling die rekening houdt met de opgebouwde rechten.

Voor de overgangsregeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De overgangsregeling moet helder en transparant zijn.
2. Woningzoekenden behouden hun opgebouwde rechten.
3. Na de invoering van de huisvestingsverordening geldt een periode van 6 maanden waarin woningzoekenden de gelegenheid hebben om hun opgebouwde rechten te verzilveren dan wel om te laten zetten.
4. De omgerekende rechten blijven onbeperkt geldig.
5. In Ede, Wageningen en Rhenen wordt bij de starters momenteel al gewerkt met inschrijfduur. Deze inschrijfduur wordt niet gewijzigd en blijft behouden bij de overgang naar het nieuwe systeem.
6. In Veenendaal wordt bij starters gewerkt met leeftijd. Bij de omzetting naar het nieuwe systeem wordt bij starters van 18 tot en met 27 jaar wordt de huidige leeftijd minus 18 gedeeld door de factor 2. Bij starters van 28 jaar en ouder wordt de huidige leeftijd minus 18 gedeeld door de factor 2,7.
7. Doorstromers hebben in het huidige systeem een sterkere uitgangspositie in vergelijking met de starters. Dit voordeel moet in de overgangsregeling tot uitdrukking komen, echter wel worden verminderd. Daartoe wordt de huidige woonduur vermenigvuldigd met de factor 3/5.
8. Voor de invoering van de huisvestingsverordening wordt bekend gemaakt op welke wijze woningzoekenden hun opgebouwde rechten kunnen laten omzetten.