

Toelichting

Algemeen

In de praktijk is gebleken dat de huidige Huisvestingsverordening WERV-Veenendaal op sommige onderdelen onduidelijk is. Deze onduidelijkheden waren aanleiding de Huisvestingsverordening aan te passen. In het kader van het project 'minder regels, meer service' is daarnaast bezien of de Huisvestingsverordening vereenvoudigd kon worden. Een en ander heeft geleid tot een geheel nieuwe Huisvestingsverordening Veenendaal.

Evenals de huidige Huisvestingsverordening, is het de bedoeling dat de voormalige WERV-gemeenten (Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal) een gelijkkluidende Huisvestingsverordening vaststellen. Alleen als er sprake is van unieke plaatselijke omstandigheden, zal een gemeente afwijken van de tekst van de verordening, die door een werkgroep bestaande uit medewerkers van de vier genoemde gemeenten, tot stand is gekomen. Een (grotendeels) gelijkkluidende Huisvestingsverordening blijft belangrijk, aangezien er nog steeds sprake is van een open woningmarkt tussen de vier gemeenten. Inwoners van deze gemeenten kunnen zich vrij bewegen op de woningmarkt. Overigens is deze zogenaamde bindingseis (economisch en maatschappelijk) niet beperkt tot de vier gemeenten. De bindingseis geldt feitelijk voor alle personen die een economische of maatschappelijke binding hebben aan de provincie Utrecht.

Artikelgewijs

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel worden de belangrijkste begrippen van de verordening omschreven. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de wettelijke definities van de Huisvestingswet.

Artikel 2 Beslistermijn

Voor een huisvestingsvergunning en een onttrekkingsvergunning geldt een beslistermijn van 8 weken. Deze termijn kan éénmaal voor ten hoogste 8 weken worden verdaagd. In het derde lid is de lex silencio toegepast (paragraaf 4.1.3.3 Awb). Niet tijdig beslissen heeft tot gevolg dat de vergunning van rechtswege is verleend.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied en inschrijving

Artikel 3 Werkingsgebied

De bepalingen over inschrijving (artikel 4), huisvestingsvergunning (paragraaf 2.2), toelatingseisen (paragraaf 2.3), aanbod van huurwoonruimte (paragraaf 2.4) en urgentieverklaring (paragraaf 2.6) zijn van toepassing op huurwoningen beneden de huurprijsgrens die in eigendom zijn van toegelaten instellingen (woningcorporaties). Deze bepalingen gelden dus niet voor huurwoningen in eigendom van particulieren en voor huurwoningen boven de huurprijsgrens. Het aantal huurwoningen in

eigendom van particulieren is beperkt. Het is daarom niet noodzakelijk voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van deze woningen regels op te nemen in de Huisvestingsverordening. Overigens geldt paragraaf 2.5, waarin is aangegeven dat het college een regeling kan vaststellen voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen die nog niet eerder zijn bewoond, voor alle woningen (huur en koop).

Artikel 4 Inschrijving als woningzoekende voor een huurwoning

Om voor een huurwoning in aanmerking te kunnen komen, moet een woningzoekende zich inschrijven op de website www.Huiswaarts.nu. Op deze website is het actuele woningaanbod opgenomen van de toegelaten instellingen die in de WERV-gemeenten werkzaam zijn.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 5 Vergunningvereiste

In dit artikel is bepaald dat voor het in gebruik nemen en in gebruik geven van de huurwoningen als bedoeld in artikel 3, een huisvestingsvergunning vereist is.

Artikel 6 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

Voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning moet gebruik gemaakt worden van een door het college vastgesteld formulier.

In het tweede lid wordt aangegeven welke bewijsstukken de aanvrager moet overleggen. De gegevens omtrent het inkomen van het huishouden (lid 2, sub a, onder 2) zijn nodig om te kunnen beoordelen of voldaan wordt aan de inkomensgrens in artikel 4 van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op grond van deze regeling, die een uitvoering is van het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 over staatssteun voor woningcorporaties, houden woningcorporaties bij het aangaan van huurcontracten in de meeste gevallen rekening met de in deze regeling bepaalde inkomensgrens.

Artikel 7 Criteria voor vergunningverlening

Voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning moet de aanvrager voldoen aan de toelatingseisen. Voor huurwoningen geldt dat aanvragers met een urgentieverklaring (paragraaf 2.6) voorgaan.

Artikel 8 Vruchteloze aanbieding

Als een woonruimte minimaal twee maal via een advertentie is aangeboden zonder dat daarvoor een woningzoekende in aanmerking komt, wordt de huisvestingsvergunning altijd verleend. De aanbieder dient de woonruimte wel op de juiste wijze aan te bieden.

Artikel 9 Inhoud huisvestingsvergunning

In dit artikel wordt aangegeven welke gegevens de huisvestingsvergunning bevat.

Paragraaf 2.3 Toelatingseisen

Artikel 10 Toelatingseisen

Dit artikel bevat de toelatingseisen om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2.4 Aanbod van huurwoonruimte

Artikel 11 Aanbod van huurwoningen

De corporaties hanteren verschillende modellen voor het aanbieden van huurwoningen. De basis vormt het aanbodmodel. Via dit model wordt woonruimte te huur aangeboden door middel van een advertentiemedium, waarbij woningzoekenden zelf reageren op de aangeboden woonruimte. De uiteindelijke huurder wordt door de corporatie geselecteerd uit de binnengekomen reacties aan de hand van de inschrijvingsduur in Huiswaarts.nu.

Daarnaast hanteren de corporaties het optiemodel en/of het lotingmodel. In het eerstgenoemde model wordt woonruimte aan woningzoekenden aangeboden die hebben aangegeven in aanmerking te willen komen voor woonruimte van een bepaalde groep woningen. De toewijzing vindt plaats aan de hand van de inschrijvingsduur voor de betreffende groep woningen. In het lotingmodel wordt woonruimte aangeboden door middel van een advertentiemedium en vindt de toewijzing plaats via een geautomatiseerde loting. Het inschrijfnummer bij Huiswaarts.nu van de aan de loting deelnemende woningzoekende geldt als lotnummer.

Artikel 12 Rangorde aanbieden huurwoningen

Bij de toewijzing van huurwoningen geldt dat woningzoekenden met een urgentieverklaring voor gaan, conform het toegekende zoekprofiel. Verdere toewijzing vindt plaats via het door de corporatie gehanteerde modellen.

Artikel 13 Doelgroepen

Dit artikel bevat regels over doelgroepen.

Het eerste lid bevat bepalingen over huisvesting voor senioren. De toewijzing van speciaal voor deze doelgroep bestemde woonruimte, vindt plaats via de rangorde van artikel 12.

Voor statushouders geldt dat de toewijzing juist niet plaats vindt via de rangorde van artikel 12. Ook is artikel 11 voor deze woningzoekenden niet van toepassing.

Op grond van het derde en het vierde lid kunnen in de overeenkomsten met de corporaties nadere afspraken worden gemaakt over de toewijzing van woonruimte aan stadsvernieuwingskandidaten en overige doelgroepen.

Paragraaf 2.5 Toewijzing van nieuwbouwwoningen

Artikel 14 Toewijzing van nieuwbouwwoningen

Op grond van dit artikel kan het college een regeling vaststellen voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen (zowel huur als koop) die nog niet eerder zijn bewoond. Een dergelijke regeling kan het college vaststellen als dat voor een eerlijke en zorgvuldige verdeling van de beschikbare nieuwbouwwoningen noodzakelijk geacht wordt. De regeling is niet afhankelijk van de huurprijs- of kooprijsgrens.

Paragraaf 2.6 Urgentiebepaling

Artikel 15 Urgentieverklaring

Het blijft noodzakelijk voor woningzoekenden die in een uitzonderlijke situatie verkeren, een urgentieregeling vast te stellen. In dit artikel wordt aan woningzoekenden de mogelijkheid geboden een urgentieverklaring aan te vragen als zij dringend behoefte hebben aan een (andere) woonruimte. Het spreekt voor zich dat het verlenen van een urgentieverklaring beperkt moet blijven tot de echt

noodzakelijke situaties. Anders zou het systeem van woningtoewijzing teveel verstoord worden. In een door het college op grond van artikel 17 vast te stellen urgentieregeling zijn de gevallen aangewezen waarop een woningzoekende in aanmerking kan komen voor een urgentieverklaring. De beoordeling van aanvragen voor het verkrijgen van urgentieverklaringen wordt overgelaten aan een door het college in te stellen urgentiecommissie.

Een urgentieverklaring is zes maanden geldig en kan eenmaal met zes maanden worden verlengd. Gedurende deze tijd bezit een woningzoekende voorrang bij de toewijzing van huurwoningen (zie verder artikel 12).

Artikel 16 Aanvraag urgentieverklaring

Voor het aanvragen van een urgentieverklaring moet gebruik gemaakt worden van een door het college vastgesteld formulier.

Het college beslist binnen 8 weken met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van 4 weken. Indien niet binnen de beslistermijn is beslist, is de urgentieverklaring niet van rechtswege verleend.

Eventueel kan een aanvrager gebruik maken van de mogelijkheden van de Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen (dwangsom eisen of direct in beroep bij de bestuursrechter).

De beslissing op aanvragen wordt gemandateerd aan de urgentiecommissie.

Artikel 17 Urgentieregeling

In de urgentieregeling wordt aangegeven in welke gevallen een woningzoekende in aanmerking kan komen voor een urgentieregeling. Na vaststelling van deze verordening zal het college de Urgentieregeling WERV-gemeenten vaststellen.

Artikel 18 Wijziging en intrekking urgentieverklaring

Een urgentieverklaring moet alleen gelden als dit strikt noodzakelijk is. Er kunnen zich gevallen voordoen waarbij het wenselijk is een verleende urgentieverklaring in te trekken. In dit artikel zijn deze gevallen genoemd. De bevoegdheid om een urgentieverklaring in te trekken wordt gemandateerd aan de urgentiecommissie.

Paragraaf 2.7 Lokaal maatwerk

Artikel 19 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 passenheids-, 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.

Hoofdstuk 3 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Omzetting

Artikel 20 Werkingsgebied

De vergunningplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, is opgenomen om zicht te houden op de ontwikkelingen in het gebruik van woonruimte. De vergunningplicht geldt voor alle woonruimte.

De vergunningplicht voor het onttrekken en samenvoegen van woonruimte, die nog wel was opgenomen in de Huisvestingsverordening WERV-Veenendaal, is komen te vervallen. Deze vergunningplicht wordt niet meer noodzakelijk geacht. Bovendien kunnen ongewenste wijzigingen worden tegengegaan op grond van de van toepassing zijnde bepalingen van bestemmingsplannen.

Artikel 21 Vergunningvereiste

Zelfstandige woonruimte is woonruimte die eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (definitie in artikel 1, onder w). Bij onzelfstandige woonruimte bestaat er juist wel een afhankelijkheid van wezenlijke voorzieningen (zie definitie in artikel 1, onder q).

Artikel 22 Aanvragen van een onttrekkingsvergunning

Dit artikel geeft aan waaraan een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning moet voldoen.

Artikel 23 Criteria voor vergunningverlening

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

Artikel 24 Compensatie

Compensatie mag niet als afschrikmiddel worden gebruikt. Compensatie moet dienen om de woonruimte die verloren gaat elders terug te winnen. 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 het college. 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 het 3^e lid) uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting aangewend (bijv. herstructurering, inrichting

woonomgeving etc.). Het compensatiebedrag kan jaarlijks, per 1 januari, door het college worden aangepast.

Paragraaf 3.2 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 25 Werkingsgebied

Voor het splitsen in appartementsrechten blijft een vergunningplicht gelden. Deze plicht geldt voor alle gebouwen die woonruimte bevatten.

Artikel 26 Vergunningvereiste

In dit artikel is de vergunningplicht voor het splitsen in appartementsrechten opgenomen.

Artikel 27 Aanvragen van een splitsingsvergunning

De verlangde bewijsstukken zijn overgenomen uit het voorheen op splitsing van toepassing zijnde Woningwetartikel 56e. Het college kan zonodig nadere bewijsstukken verlangen.

Artikel 28 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 29 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 3.7 van de Wet op de ruimtelijke ordening van kracht is.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 30 Hardheidsclausule

Dit artikel geeft het college 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 wordt toegepast.

Artikel 31 Strafbepalingen

Het overtreden van de verbodsbepalingen in de artikelen 5 (huisvestingsvergunning), 21 (onttrekkingsvergunning) of 26 (splitsingsvergunning), is op grond van dit artikel strafbaar gesteld.

Artikel 32 Handhaving

In dit artikel worden de ambtenaren genoemd die zijn belast met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde.

Artikel 33 Overleg bij wijziging

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 34 Inwerkingtreding

Aangezien het de bedoeling is dat de verordening in alle WERV-gemeenten op eenzelfde datum in werking treedt, is bepaald dat de verordening in werking treedt op een nader door het college vast te stellen datum.

Artikel 35 Overgangsbepaling

Dit artikel bevat een eenvoudige overgangsbepaling.

Artikel 36 Citeerartikel

Dit artikel behoeft geen toelichting.