

Toelichting op de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2017

Algemeen

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet (hierna: wet) gewijzigd. Op grond van deze wet kunnen gemeenten een huisvestingsverordening vaststellen, indien sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. In deze verordening mogen regels opgenomen worden met betrekking tot de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. Op grond van drie onderzoeken – ‘Wonen in de regio’ (Gemeente Amsterdam, Bureau O+S), gegevens vanuit de Woonruimteverdeling: ‘Jaarverslag 2013’ (Woonservice Zuid-Kennemerland) en de rapportage ‘Verschuivende woningbehoefte?’ gevolgen van rijksbeleid in IJmond/ Zuid-Kennemerland (RIGO Research en Advies) – is gebleken dat in Zuid-Kennemerland en IJmond sprake zal zijn van toenemende druk op de sociale huurwoningvoorraad.

Onderzoeksrapportages uit 2015 (Wonen in de Regio Amsterdam 2015 (Gemeente Amsterdam Bureau O+S), Actualisatie Woningbehoefte regio Zuid-Kennemerland/IJmond Rigo Research en Advies 2015, en het jaarverslag Woonservice 2015) geven aan dat de schaarste niet is verminderd. Dat blijkt ook uit de oplopende wachttijd.

Het vaststellen van de Huisvestingsverordening ZKL/IJmond: Heemstede 2017 (hierna: de verordening) biedt de mogelijkheid deze schaarse woningvoorraad te beschermen en verdringingseffecten bij het verkrijgen van goedkope woonruimte tegen te gaan.

Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt in werking getreden die de mogelijkheid creëert om tijdelijke huurcontracten voor jongeren af te sluiten. Per 1 april 2017 is de Huisvestingswet ten aanzien van de voorrangspositie van vergunningshouders gewijzigd. Deze is komen te vervallen.

Verdeling van sociale huurwoningen

Op het gebied van woonbeleid werken de acht gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond (hierna: de regio) samen. Deze verordening is daarom in samenwerking met de gemeenten in deze regio tot stand gekomen. De gemeenten hebben een zoveel mogelijk gelijklopende verordening opgesteld met op onderdelen lokaal maatwerk. De regio kent geen gemeenschappelijk bestuursorgaan dat de verordening vast kan stellen. Dit is de bevoegdheid van de afzonderlijke raden. Uit bovenstaande onderzoeken is gebleken dat in deze regio de goedkope huurwoning een schaars goed is. Dit zijn alle huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijsspeil 2017). Voor het leeuwendeel zijn deze in eigendom en beheer bij woningcorporaties. Voor een deel is sprake van particuliere verhuur. Bij alle corporaties is een lange inschrijftijd benodigd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en is een trend waargenomen dat deze (zonder ingrepen) verder op zal lopen. Dit komt onder meer door:

- De omvang van de doelgroep die een beroep zal doen op de sociale voorraad neemt toe en, tegelijkertijd, neemt volgens de plannen van corporaties uit 2013 de woningvoorraad in dit segment af door herstructureringsmaatregelen, verkoop en liberalisering van huurwoningen (In 2015 is een actualisatie gemaakt van de behoefte die niet tot gewijzigde conclusies heeft geleid.)
- Het aantal alleenwonenden zal verder toenemen. De gezinsverdunding maakt dat er meer woningen nodig zullen zijn.
- Voor veel jongeren en ZZP-ers is het verkrijgen van een hypotheek minder bereikbaar. Zij krijgen vaak geen vaste aanstelling meer, maar een flexcontract. Afgestudeerden eindigen met een studieschuld. Zij doen daarmee ook een toenemend beroep op de goedkope voorraad.

Sturing in woonruimteverdeling vindt plaats via een vergunningstelsel

Sturing in de woonruimteverdeling vindt plaats door middel van een huisvestingsvergunningssysteem voor het schaarse segment van de huurvoorraad. De wet verbiedt het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen of geven van de aangewezen woonruimte. Het stelsel zorgt er voor dat betaalbare woningen behouden blijven voor de doelgroep. Het voordeel van dit regionale stelsel is, dat de corporaties op basis daarvan een uniform verdeelsysteem kunnen (gaan) hanteren.

Urgentieregeling

Daarnaast reguleert de verordening de regels voor het verlenen van urgentie aan woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben.

Omdat er verschillen zijn tussen werkwijze en afspraken met instellingen rond de toekenning van urgenties tussen gemeenten in Zuid-Kennemerland en gemeenten in IJmond is een urgentieverklaring niet geldig op het niveau van de regio, maar op niveau van Zuid-Kennemerland en IJmond

afzonderlijk. In het geval van de statushouders als bedoeld in artikel 28 van de wet – gebeurt de toewijzing op gemeentelijk niveau. Gemeenten streven naar een zo veel mogelijk samenhangend woonruimteverdeelsysteem.

De samenstelling van de woningvoorraad

Het deel van de verordening over aanpassingen in de woningvoorraad (onttrekken, samenvoegen en splitsen) is niet in regionaal verband tot stand gekomen, omdat daarvoor de verschillen tussen de gemeenten te aanzienlijk zijn. Hoofdstuk 3 van de verordening heeft daarom alleen betrekking op de gemeente Heemstede.

Met de woningcorporaties in de regio worden via de prestatieafspraken plannen gemaakt over de samenstelling van de woningvoorraad. De verordening regelt daarom niets over de samenstelling van het corporatiebezit.

Splitsen in appartementsrechten

In hoofdstuk 3 van de verordening is in 2015 voor een deel van de particuliere voorraad een vergunningsplicht voor splitsen ingevoerd. De wet biedt deze mogelijkheid wanneer dit gericht is op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Daarnaast kan via het weigeren van een splitsingsvergunning worden voorkomen dat het woon-en leefmilieu wordt aangetast. Het goedkope deel van de woningvoorraad is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Zoals eerder in deze toelichting is opgenomen, constateren we in Heemstede schaarste in de goedkope huursector, inclusief de particuliere huursector. Om te voorkomen dat deze voorraad verder afneemt, willen we daarom dat deze categorie woningen niet zonder meer van de huursector, via de splitsing in appartementsrechten, overgaat in de koopsector.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen, die relevant zijn voor de verordening. Begrippen die al in de wet zijn opgenomen, zoals mantelzorg, huisvestingsvergunning, huishoudinkomen en binding zijn hier niet herhaald. Toegevoegd is het voor de woonruimteverdeling belangrijke begrip 'huishouden' en 'gezin'. Voor het berekenen van de samenstelling daarvan hebben de aspecten aankomend- en co-ouderschap een plek gekregen. Standplaatsen (van woonwagens) vallen onder het begrip woonruimte en vallen daarmee ook onder de werking van de verordening. Daarnaast is een definitie van het begrip studentenwoning toegevoegd. Naar aanleiding van de wijzigingen in de Huisvestingswet in 2016 is het begrip "vergunninghouder" toegevoegd. .

De kwaliteitskortingsgrens is van belang voor jongeren onder de 23 jaar. Boven dit niveau kunnen jongeren die recht hebben op huurtoeslag geen huurtoeslag ontvangen voor het bedrag boven de kwaliteitskortingsgrens. De grens wordt jaarlijks gewijzigd conform artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Huurwoningen van corporaties en particulieren met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand in 2017) mogen niet zonder vergunning worden betrokken. De bevoegdheid om te beslissen op een aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt bij afzonderlijk besluit gemandateerd aan de corporatie voor de eigen woningvoorraad. De corporatie legt hierover verantwoording af. Voor de woningzoekende staat een bezwaarprocedure tegen de weigering van een huisvestingsvergunning of een urgentieverklaring open bij de gemeente.

Woonruimte die in het kader van de leegstandswet tijdelijk kan worden verhuurd (omdat de woning op korte termijn ingrijpend wordt gerenoveerd of gesloopt) valt buiten de werking van de verordening, omdat dit type verhuur slechts beperkt voorkomt en van tijdelijke aard is.

Ook onzelfstandige woonruimte en bedrijfswoningen behoren, gelet op hun beperkt voorkomen, specifieke karakter en doelgroep, niet tot de vergunningplichtige voorraad. Tot slot vallen studentenwoningen, zoals gedefinieerd in artikel 1, die via een zogenaamd campuscontract tijdelijk

aan studenten verhuurd worden en door burgemeester en wethouders als zodanig zijn aangewezen, niet onder de vergunningplichtige woonruimte.

Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Volgens de wet komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking woningzoekenden:

- die de Nederlandse nationaliteit bezitten;
- vreemdeling zijn en rechtmatig in Nederland verblijven.

De verordening bepaalt aanvullend dat de woningzoekende:

- meerderjarig moet zijn (>18 jaar);
- bij particuliere verhuur een lager inkomen moet hebben dan € 44.360 , (prijspeil 2017).

Meerderjarigheid wordt voorgeschreven omdat minderjarigen in het algemeen nog deel uit maken van een gezin of in studentenhuisvesting of op kamers wonen.

De tweede voorwaarde is gesteld omdat particuliere verhuurders niet gebonden zijn aan de inkomensgrens, die voortvloeit uit de Europese regelgeving (€ 36.165,00 in 2017). Om ruimte te bieden voor middeninkomens is deze grens voor de particuliere verhuurders ruimer gesteld dan de EU-grens en gekoppeld aan het inkomen, waarboven corporaties de huren extra mogen verhogen wegens goedkoop scheefwonen. Deze inkomensgrens kan door burgemeester en wethouders jaarlijks worden aangepast.

De huurtoeslaggrens is gelijk aan de zogenaamde liberalisatiegrens en ligt per 1 januari 2015 op € 710,68. Voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens is de verhuurder niet gebonden aan puntenstelsel, maximale huur en maximale huurverhoging.

Voor corporatiewoningen is in dit artikel geen inkomensgrens opgenomen, omdat regels hierover al uit Europese regelgeving en de Woningwet volgen.

Artikel 4 Inschrijving van woningzoekenden voor woningen van woningcorporaties

Overeenkomstig de huidige praktijk stelt dit artikel de corporaties verantwoordelijk voor het in stand houden en beheren van een verdeelsysteem voor huurwoonruimte van corporatiewoningen. Zij kiezen de leverancier, schaffen het systeem aan en bepalen op welke manier de uitvoering plaats vindt binnen het kader van de verordening. De wet geeft de mogelijkheid om in de verordening de manier van toedelen (bijvoorbeeld via aanbodmodel of optiemodel of loting) vast te leggen. Deze verordening doet dat niet. In de regio wordt met verschillende modellen en aanbieders gewerkt. Gemeenten en corporaties streven naar een samenhangend en uniform verdeelsysteem. Sinds de vaststelling van de Wet doorstroming huurmarkt zijn er meer mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten voor doelgroepen die door de minister worden bepaald. Om ervoor te zorgen dat na afloop van de tijdelijke huurperiode er mogelijkheid is om door te stromen naar een reguliere huurwoning moet de inschrijfduur worden behouden. Voorwaarde is dat men wel binnen 2 maanden na acceptatie van de woning de inschrijfkosten van de hernieuwde inschrijving heeft voldaan. Ook voor mensen die naar een éénkamerwoning of vanuit een urgentie naar een niet-eengezinswoning verhuizen bestaat de mogelijkheid om inschrijftijd te behouden. Zij kunnen twee maanden nadat het huurcontract is ingegaan hiertoe een verzoek indienen en een hernieuwde inschrijving doen.

Artikel 5 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

De aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor een corporatiewoning is onderdeel van de inschrijving voor een sociale huurwoning. Deze vergunning, bedoeld in het tweede lid, wordt na de inkomensstoets in mandaat afgegeven door de corporatie. Voor particuliere huurwoningen wordt de aanvraag voor een huisvestingsvergunning bij burgemeester en wethouders ingediend en wordt op de aanvraag ook door hen beslist.

Wanneer een woningzoekende voldoet aan de criteria van deze verordening en voldoende inschrijftijd heeft opgebouwd is noch de woningzoekende, noch de corporatie vanzelfsprekend gehouden om een huurovereenkomst aan te gaan. Wanneer echter wilsovereenstemming tussen partijen ontbreekt kan geen overeenkomst tot stand komen. Dit kan te maken hebben met woonwensen van de woningzoekende of een verleden van overlast of huurschuld, waardoor de corporatie het te risicovol vindt een overeenkomst aan te gaan.

Artikel 6 Bekendmaking aanbod van woonruimte

Dit artikel bepaalt dat de corporatie minimaal 75% van de beschikbare woningen openbaar moet aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden. Zij kunnen binnen het systeem reageren. De maximaal 25% vrije ruimte is bedoeld om maatwerk te kunnen leveren. Het maximum geldt voor woningen die normaliter openbaar zou worden aangeboden. De woningen die via een direct aanbod aan urgente groepen zoals omschreven in artikel 9 en 10 vallen worden hier vooraf op in mindering gebracht. Urgente groepen die een direct aanbod krijgen zijn vergunninghouders en woningzoekenden die doorstromen uit een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein. Woningzoekenden en woningen die voor een aanbod in de "vrije ruimte" in aanmerking komen, kunnen vallen in de volgende categorieën:

a. Huurders van een corporatiewoning die doorstromen naar een andere huurwoning:

- van een eengezinswoning naar een seniorenwoning;
- van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning;
- van groot naar klein of andersom; of
- van goedkoop naar duur (of andersom).

b. Huurders van een corporatiewoning die in aanmerking komen voor individueel maatwerk zoals het geval is bij:

- achtergebleven inwoning (kind na overlijden van ouder);
- doorschuiven binnen een complex (bijvoorbeeld dichterbij de lift);
- woningruil;
- leefbaarheidsproblematiek;
- mensen met specifieke beperkingen; of
- mensen die terugkeren op een nieuwe of gerenoveerde woning op basis van afspraken binnen een sociaal plan bij nieuwbouw en renovatie.

c. Woningen met specifieke kenmerken:

- Woningen bestemd voor groepswonen waarbij onder groepswonen wordt verstaan personen die een woongemeenschap vormen op basis van een gemeenschappelijke levensvisie en met elkaar afzonderlijke woonruimtes bewonen in één daarvoor bestemd pand en bij het vrijkomen van een afzonderlijke woonruimte zeggenschap hebben over de toewijzing van deze woonruimte aan een woningzoekende;
- Zorgwoningen die in overleg met de zorginstellingen worden verdeeld aan woningzoekenden;
- Kangarowoningen; of
- Woningen met een specifiek uitrustingsniveau voor mensen met een specifieke beperking.

De toewijzing van deze woningen met bovengenoemde categorie wordt geregistreerd door de corporatie (en in een jaarlijkse rapportage opgenomen).

Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte en prijs

Dit artikel is de basis voor de mogelijkheid corporatiewoningen in eerste aanleg voor een doelgroep te bestemmen. Als zij reageren hebben zij voorrang. Op deze manier kunnen woningen passend worden toegewezen. Wanneer in de doelgroep geen kandidaten beschikbaar zijn, wordt de woning aan een andere kandidaat die gereageerd heeft toegewezen.

Op grond van dit artikel kunnen grotere woningen worden voorbestemd voor gezinnen, en kan overbewoning van kleine woningen worden voorkomen.

Bij op kosten van de WMO aangepaste woningen en complexen met zorgpakket gaan huishoudens met een indicatie voor. De corporatie kan nultredenwoningen aanwijzen als seniorenwoning en op basis daarvan voorrang verlenen aan huishoudens ouder dan 55 of 65 jaar. Toegevoegd is de mogelijkheid om woningen aan te wijzen als jongerenwoning voor jongeren tot en met 27 jaar. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om woningen die vanwege de lage huur en de vereisten vanuit de wet op de huurtoeslag, met voorrang toe te wijzen aan jongeren tot en met 23 jaar. Corporaties zijn wettelijk verplicht om het merendeel van hun bezit beneden de huurprijsgrens toe te wijzen aan een doelgroep beneden de EU-norm (€ 36.165,- prijspeil 2017). Daarnaast heeft het Rijk via AmvB in het kader van de Woningwet 2015 voorschriften vastgesteld over toewijzing door corporaties van categorieën woningen aan bepaalde inkomensgroepen om het beroep op de

huurtoeslag te beperken. Om aan deze verplichting te kunnen voldoen geven corporaties in aanvulling op de voorrangsregels van artikel 7 ook op grond van passendheid van inkomen voorrang aan woningzoekenden met een bepaald inkomen voor specifieke typen woningen of stellen zij deze woningen uitsluitend beschikbaar voor een bepaalde inkomensgroep. Aangezien dit "passend toewijzen" een verplichting is van de corporaties richting het Rijk op grond van de Woningwet 2015 wordt inkomen in de verordening niet nader uitgewerkt als voorrangsregel.

Artikel 8 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om te besluiten maximaal de helft van de woningvoorraad bij voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een economische of maatschappelijke binding aan de regio. Wat binding is, wordt gedefinieerd in artikel 14, lid 3, van de wet. Binding kan, indien daar aanleiding voor bestaat, via een beleidsregel nader begrensd worden. Omdat de verdeling van woonruimte voor het merendeel plaatsvindt op basis van inschrijftijd wordt aangenomen dat (gelet op de benodigde zoektijd) het merendeel van de vrijkomende woningen de komende jaren toegewezen zal worden aan woningzoekenden met een binding aan de regio. De jaren voorafgaand aan de huisvestingverordening 2015 is er immers sprake geweest van een regionale bindingseis voor alle vrijkomende woningen. Er wordt door corporaties gemonitord of er sprake is van binding bij de toewijzing van woningen. Wanneer blijkt dat er sprake is dat het merendeel van het vrijkomend aanbod aan mensen zonder binding wordt toegewezen dan kan er voorrang worden gegeven aan mensen met een binding. Ook voor bijzondere categorieën is er de mogelijkheid om het voorrangsartikel toe te passen, bijvoorbeeld in geval van een project met specifieke ouderenwoningen.

Dit neemt niet weg dat de wet stelt dat het geven van voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen aan woningzoekenden met een economische of sociale binding niet tot gevolg mag hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden die geen maatschappelijke of economische binding hebben.

Artikelen 9 en 10 Voorrang bij urgentie

In deze artikelen wordt de voorrang bij urgentie op corporatiewoningen geregeld. De voorwaarde dat de woonruimte dringend noodzakelijk is, geformuleerd in artikel 9, tweede lid, geldt voor alle categorieën urgenten van artikel 9. Urgenten kunnen alleen reageren op woningen met huurprijzen die passen bij hun inkomen. Daarmee wordt scheefheid voorkomen. Corporaties zullen urgenten die hun woning moeten verlaten in verband met sloop of renovatie met een inkomen boven dit niveau een huurwoning aanbieden in de vrije sector.

De wet bepaalt dat twee groepen woningzoekenden urgent zijn en daarom voorrang krijgen. Dit zijn:

- personen in tijdelijke opvang omdat zij in verband met relatieproblemen of geweld hun woning hebben moeten verlaten;
- personen die mantelzorg verlenen of ontvangen;

Personen in tijdelijke opvang in verband met relatieproblemen of huiselijk geweld kunnen gedurende 26 weken zelf met hun urgentie reageren en met voorrang in aanmerking komen voor een woning.

Met de wijziging van de Huisvestingswet per 1 april 2017 verliezen vergunninghouders de automatische voorrangpositie op de woningmarkt. Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigde vergunninghouders wordt door het Rijk eens per half jaar een taakstelling opgelegd, waarbij het aantal verwachte verblijfsgerechtigden wordt gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeente. De Wet revitalisering generiek toezicht bepaalt dat de provincie in de plaats kan treden bij taakverwaarlozing door de gemeente. Om aan de taakstelling te kunnen voldoen bepaalt de verordening dat vergunninghouders een urgente status behouden. Vergunninghouders krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

De verordening bepaalt dat hiernaast in aanmerking komen voor een urgentieverklaring:

- personen voor wie de woonsituatie een zeer ernstige bedreiging vormt voor de gezondheid, waaronder diegene die op grond van de Wmo geïndiceerd zijn voor andere huisvesting;
- personen van wie de huidige woonruimte wordt gerenoveerd gesloopt of onbewoonbaar is geworden.

- personen die in een instelling woonachtig zijn waarmee afspraken zijn gemaakt met de instellingen over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen.
- personen die hun (eigen) woonruimte hebben of zullen moeten verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit (bv brand, ernstige waterschade, explosie of acuut ernstige funderingsgebreken).

De instellingen waarmee afspraken gemaakt zijn over de uitstroom van ex-cliënten naar reguliere woningen betreffen instellingen op het gebied van maatschappelijk opvang en vormen van beschermd wonen. Het basisprincipe hierbij is dat mensen uit deze instellingen naar zelfstandige woonruimte gaan in de regio waar zij voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig waren. Wanneer dit de regio Zuid-Kennemerland was en zij gereed zijn om te kunnen doorstromen komen zij in aanmerking om met een urgentie een aanbod voor passende woonruimte te krijgen.

In Zuid-Kennemerland worden urgentie-aanvragen getoetst door een regionale urgentiecommissie die op basis van een reglement regionale urgentiecommissie is ingesteld. Het reglement is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders en wordt separaat vastgesteld.

Burgemeester en wethouders stellen de duur van de inschrijftijdverlenging op grond van het elfde lid vast.

Artikel 11 Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie of toewijzing inschrijftijdverlenging

Dit artikel geeft aan in welke gevallen het college de beschikking waarbij urgentie wordt verleend kan intrekken of wijzigen op basis van omstandigheden, die de aanvrager betreffen. De positie van de aanvrager kan gewijzigd zijn of er komen feiten aan het licht, die verwijtbaar zijn. Wanneer een woning wordt betrokken vervalt de urgentie.

Artikel 12 Rangorde woningzoekenden

Dit artikel van de verordening geeft regels voor de rangorde tussen woningzoekenden die op dezelfde corporatiewoning reageren. Bij inwerkingtreding van de verordening op 1 juli 2015 maakte Heemstede geen gebruik van artikel 8. Het college kan hier op termijn wel toe besluiten. Daarom is hier in rangordebepaling rekening mee gehouden. Op grond van dit artikel geldt in het geval meerdere woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen de volgende rangorde: Eerst komen urgenten als omschreven in artikel 9 voor woonruimte in aanmerking. De datum van verstrekken van de urgentie is bepalend wanneer meerdere urgenten met een passend zoekprofiel reageren op een woning. Als tweede, na de urgenten, komen woningzoekenden die voldoen aan de passendheidscriteria én eventueel bindingsvereisten, in aanmerking. Als derde personen die in ieder geval voldoen aan passendheidscriteria. Als vierde, personen die voorrang hebben op grond van de bindingsvereisten en daarna de overige woningzoekenden.

Mochten er op grond van deze rangorde nog steeds meerdere woningzoekende in aanmerking komen, komt op grond van het tweede lid degene met de oudste urgentieverklaring en/of langste inschrijftijd in aanmerking.

Mochten op grond van bovenstaande rangorde nog altijd meerdere woningzoekende in aanmerking komen, dan wordt ingevolge het derde lid op grond van loting bepaald wie in aanmerking komt.

Artikel 13 Huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats

Woonwagenstandplaatsen vallen onder de definitie woonruimte en zijn daarmee op grond van artikel 2 vergunningplichtig. Voor woonwagenstandplaatsen geldt een andere voorrangsregeling dan voor corporatiewoningen zoals geformuleerd in artikel 7. Daarnaast zijn woonwagenstandplaatsen ook geen onderdeel van de urgentieregeling van artikel 9.

Bewoning van huurwoonwagens is niet vergunningplichtig in de verordening. De woningcorporaties hebben met de huurders specifieke toewijzingsregels opgesteld die ook de komende jaren van kracht blijven. De verordening heeft hier geen sturende rol.

Artikel 14 Vruchteloze aanbieding

Dit artikel biedt de uitweg wanneer zich binnen acht weken na het aanbieden van de woonruimte geen kandidaat meldt die voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn om in aanmerking te komen voor een woning. In dat geval wordt de vergunning altijd verleend.

Artikel 15 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw dat woonruimte bevat en dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen en een onaanvaardbare inbreuk betekenen op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 17 Voorwaarden en voorschriften

De voorwaarden en voorschriften kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op het stellen van aanvullende maatregelen om de in artikel 18 onder a en b genoemde belangen te kunnen dienen. In artikel 26 van de wet zijn de intrekkinggronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 18 Weigeringsgronden

Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

Verder kan een vergunning worden geweigerd als de voorgenomen splitsing strijd oplevert met het vigerend bestemmingsplan en/of de voorwaarden en bepalingen van het Bouwbesluit. Het is niet gewenst dat een gebouw wordt gesplitst, terwijl de kwaliteit van de appartementen te wensen overlaat of als er zelf sprake is van een onbewoonbaarverklaring op basis van de Woningwet.

De woningen die gesplitst separaat worden verkocht/gebruikt zijn vaak klein. Dit type woning zal (enigszins afhankelijk van de locatie), bij ontspanning van de woningmarkt minder gewild en daarmee lastig verkoopbaar worden, als gevolg van verminderde vraag. Daarom is als weigeringsgrond opgenomen dat de woonruimte na splitsing niet kleiner mag zijn dan 50m² BVO (= bruto vloeroppervlakte).

Artikel 19 Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de verordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet. De in de verordening genoemde bedragen zijn gefixeerde bedragen. Het betreft hier geen maximale bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

In de wet en het Wetboek van Strafrecht zijn de maximale hoogtes van de boetes vastgesteld. Uit artikel 5:53 van de Algemene wet bestuursrecht volgt dat voor boetes hoger dan € 340 een rapport of proces-verbaal moet worden opgemaakt en de overtreder in staat moet worden gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen. De bedragen zijn vastgesteld op basis van de ernst en het karakter van de overtreding (bedrijfsmatig of niet-bedrijfsmatig).

Artikel 20 Experimenten

Het is mogelijk dat het gewenst is in het belang van de volkshuisvesting een pilotproject uit te proberen. Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat de verordening deze mogelijkheid belemmert. Wanneer het college dit overweegt zal de raad hier vooraf over worden geconsulteerd.

Artikel 22 Hardheidsclausule

In de verordening is een hardheidsclausule opgenomen om van de verordening af te kunnen wijken in het geval dit voor een aanvrager gelet op het belang van de huisvesting tot een zeer onbillijke situatie zou leiden. De toepassing van de hardheidsclausule dient beperkt te blijven tot individuele gevallen. Zodra de toepassing van een hardheidsclausule voor bepaalde gevallen voldoende is uitgekristalliseerd en daardoor een bestendig karakter heeft gekregen, dient dit beleid in de verordening of in een uitvoeringsregeling te worden neergelegd. Indien het college gebruik maakt van de hardheidsclausule wordt dit gemotiveerd in de betreffende besluitvorming.

Artikel 23 Inwerkingtreding

De geldigheidsduur van een verordening is op grond van de wet maximaal vier jaar. Dat maakt dat binnen vier jaar de noodzaak voor het stellen van deze regels en de situatie op de woningmarkt opnieuw zal worden getoetst.