

Bijlage 1 Artikelsgewijze toelichting

Inleiding

Deze toelichting maakt deel uit van de Huisvestingsverordening gemeente Rheden 2024 waarin de uitvoering van de woonruimteverdeling wordt geregeld. De verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat in alfabetische volgorde een aanduiding van de in deze verordening gebruikte definities.

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Uit de notitie Schaarste sociale huurwoningen op de woningmarkt Arnhem-Nijmegen, volgt dat in de woningmarktregio schaarste bestaat aan goedkope woonruimte. De Huisvestingswet 2014 bepaalt in artikel 7, eerste lid, dat de Huisvestingsverordening categorieën goedkopere woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Gelet op de schaarste in de woningmarktregio, wordt van deze mogelijkheid gebruikgemaakt.

In de Huisvestingsverordening wordt nu bepaald dat deze vergunningsplicht geldt voor zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Het bedrag wordt door het Rijk vastgesteld.

De vergunningsplicht geldt niet voor zorgwoningen.

Op grond van artikel 18 van de Huisvestingswet 2014 kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning intrekken indien:

- a de houder van de vergunning de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen; of
- b die vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 3 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Zodra een woning door een corporatie wordt aangeboden aan een woningzoekende, kan deze bij de betrokken corporatie een aanvraag om een huisvestingsvergunning indienen, volgens een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier (artikel 3). De corporaties zijn gemandateerd om een huisvestingsvergunning te verlenen.

De gegevens waarmee een woningzoekende geregistreerd staat worden door de betreffende corporatie gecontroleerd op het moment van toewijzing van een woning. De woningzoekende is verantwoordelijk voor het actueel houden van zijn inschrijfgegevens.

In het geval van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding moet deze aangetoond worden door middel van:

- de huwelijksakte; of
- het samenlevingscontract; of
- akte van partnerregistratie; of
- een uittreksel van de Basisregistratie Personen (BRP) waarin aangetoond wordt dat men minimaal de voorgaande twee jaar met maximaal 2 meerderjarigen heeft samengewoond.

Het verbreken van de duurzaam gemeenschappelijke huishouding moet aangetoond worden door middel van:

- een schriftelijke verklaring, ondertekend door beide partijen, waaruit blijkt dat de duurzaam gemeenschappelijke huishouding verbroken is; of
- een echtscheidingsconvenant; of
- een akte van ontbinding geregistreerd partnerschap; of
- een officieel document van ontbinding van het samenlevingscontract.

Artikel 4 Registratie van woningzoekenden

De corporaties zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden. Voor iedere ingeschreven woningzoekende is de registratiedatum de basis voor de meettijd. Bij de eerste inschrijving wordt bepaald of een woningzoekende starter, doorstromer of herstarter is. Voor een starter wordt de registratiedatum gevormd door het moment dat deze zich inschrijft als woningzoekende. Voor een doorstromer of herstarter wordt de registratiedatum bepaald door de datum waarop de woningzoekende woont in de huidige woning volgens de gegevens van de Basisregistratie Personen (BRP) van de betreffende gemeente.

Wanneer sprake is van twee herstarters uit eenzelfde huishouden (bijvoorbeeld echtscheiding waarbij beide ex-partners een koopwoning achterlaten en willen verhuizen naar een sociale huurwoning) krijgen zij beide de woonduurdatum die op hen van toepassing is.

Voor doorstromers die willen gaan samenwonen en daarbij beiden een afzonderlijke zelfstandige sociale huurwoonruimte in Nederland leeg achterlaten, geldt als meettijd de som van de meettijd van deze twee afzonderlijke doorstromers. Deze optelling geldt eenmalig, in die zin dat bij eventuele volgende verhuizingen deze optelling niet meer plaatsvindt.

Woningzoekenden kunnen zich niet beroepen op een inschrijving van voor 1 januari 2013 indien zij geen, of niet tijdig, gebruik hebben gemaakt van de toen geldende overgangsregeling, die gold tot 30 juni 2013.

Artikel 5 Overzicht van woonruimte

Elke woonruimte die verhuurd wordt, zal door de corporatie verantwoord worden via voor het publiek toegankelijke media. Dit gebeurt binnen twee weken na afgifte van de huisvestingsvergunning en het tekenen van het huurcontract. Er wordt minimaal verantwoord:

- het adres;
- het aantal reacties;
- de meettijd c.q. code voor wijze van rangordebepaling c.q. manier van toewijzing.

Artikel 6 Woningtoewijzing

Onderscheid verdeelmodellen

Volgens artikel 6 bieden corporaties zelfstandige woonruimte aan volgens het aanbodmodel, dan wel het lotingmodel. In beide gevallen wordt de woning geadvertiseerd. De andere mogelijkheid is het bemiddelen van een woningzoekende naar een woning. Volgens artikel 6, vijfde lid van de verordening dient van het totale vrijkomende woningaanbod jaarlijks tussen de 15% en 30% volgens het lotingmodel te worden aangeboden. De corporatie kan binnen deze verdeling zelf kiezen welke woningen volgens het aanbodmodel worden aangeboden en welke volgens het lotingmodel. In de laatste categorie zal het met name gaan om woningen voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben en niet in aanmerking komen voor een urgentie. Het gaat in het lotingmodel dus niet om het aanbieden van de minst courante woningen, maar om woningen die de beste match hebben met de beoogde categorie woningzoekenden. Uiteraard kunnen de corporaties via monitoring het aanbod via het lotingmodel optimaliseren.

De bandbreedte in de percentages (tussen de 15% en 30%) biedt mogelijkheden voor variatie naar gelang de omstandigheden. De bandbreedte in percentages geldt per woningcorporatie en per gemeente. Jaarlijks wordt per gemeente en per woningcorporatie gemonitord hoeveel woningen (absoluut en percentage) via het lotingmodel worden aangeboden, wat voor woningen het zijn en aan welke doelgroepen ze worden verhuurd.

Bemiddelen van woningzoekenden naar een woning

Daarnaast mag een corporatie maximaal 15% van de vrijgekomen woningen via bemiddeling toewijzen aan een aantal doelgroepen die limitatief zijn omschreven in bijlage 3, onder kolom 3. Het huisvesten van statushouders en woningruil vindt wel plaats via bemiddeling maar telt niet mee in deze 15%. Ook de toewijzing van standplaatsen valt niet onder deze 15%. Voor het aantal te huisvesten statushouders geldt de wettelijke taakstelling die gemeenten krijgen van het Rijk.

Voor het toewijzen van standplaatsen al dan niet met een woonwagen kunnen burgemeester en wethouders nadere regels vaststellen.

Mocht verhuring binnen het gekozen systeem niet tot verhuur leiden, dan is de corporatie vrij in het kiezen van de methode om tot verhuring van de woning te komen.

Volgorde van aanbieden van de woning

De woning wordt aangeboden op volgorde van de kandidatenlijst, zoals die ontstaat na toepassing van de gekozen rangordebepaler (aanbodmodel, lotingmodel), dan wel via bemiddeling van de woningzoekende. Binnen het aanbodmodel wordt zowel voor starters als doorstromers en herstarters de meettijd bepaald door de registratiedatum. Op dit begrip is al bij artikel 4 ingegaan. Als het gaat om de meettijd van starters, kan de registratiedatum nauwkeurig worden bepaald (niet alleen door de dag, maar ook door het tijdstip). In het geval van doorstromers is het denkbaar dat twee kandidaten voor dezelfde woning een gelijke registratiedatum hebben. In dat geval wordt de rangorde bepaald door loting. Als een woningzoekende in aanmerking komt voor meer dan één woning, start in principe voor alle betreffende woonruimten een aanbiedingsproces. Dit is ongeacht het model dat gekozen is. Voorwaarde voor toewijzing is een positieve verhuurdersverklaring en een inkomensverklaring (voor zover van toepassing) en correcte inschrijfgegevens. Een inkomensverklaring kan bij de Belastingdienst worden aangevraagd. De corporatie verstrekt na acceptatie van de woningtoewijzing namens burgemeester en wethouders de huisvestingvergunning aan de nieuwe huurder. Burgemeester en wethouders verstrekken daartoe een formulier aan de corporatie.

De woningcorporatie kan besluiten een kandidaat geen huurcontract aan te bieden. Redenen zijn onder andere huurschuld bij de huidige of een vorige verhuurder of het veroorzaken van ernstige overlast. Tevens zal de aanbieding ingetrokken worden indien blijkt dat de relevante gegevens van de woningzoekende in het woningzoekendenregister niet juist zijn of als de woningzoekende weigert medewerking te verlenen aan het controleren van die gegevens. De weigering gebeurt schriftelijk aan de betreffende kandidaat met opgaaf van reden(en) en met verwijzing naar de mogelijkheid daartegen een klacht in te dienen.

Woningruil

Woningruil valt volgens bijlage 3 onder bemiddeling, maar telt niet mee als vrijkomend huuraanbod. Het betreft wel een mutatie en moet daarom door de corporaties meegenomen worden in de verantwoording aan burgemeester en wethouders.

Artikel 7 Weigering en acceptatie van woonruimte

In dit artikel zijn de situaties en sancties omschreven bij no show van woningzoekenden die zijn uitgenodigd voor een bezichtiging van een woning waarop ze hebben gereageerd. Deze sancties zijn nodig omdat no show het aanbiedingsproces vertraagt, en serieuze woningzoekenden langer moeten wachten. Dit is ongewenst in een zeer krappe woningmarkt. Lid 3 van dit artikel bevat de regel dat bij acceptatie van een woning de opgebouwde meettijd behouden blijft. Dit helpt een snellere acceptatie van een aangeboden woning, en zodoende ook de doorstroming.

Artikel 8 Voorrang bij toewijzing van woonruimte

Dit artikel regelt aan welke doelgroepen, en op welke wijze deze doelgroepen met voorrang kunnen worden gehuisvest. In de eerste plaats kunnen corporaties jaarlijks de helft van alle opgeleverde sociale nieuwbouwwoningen in een gemeente met voorrang toewijzen aan inwoners van die gemeente. Deze regel is bedoeld om de leefbaarheid op peil te houden, en/of om gerichte doorstroming op gang te brengen.

Daarnaast kunnen vrijkomende woningen worden gelabeld voor een aantal doelgroepen die zo met voorrang kunnen worden gehuisvest. Deze staan opgesomd in lid 3 van artikel 8, waarbij tevens wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze verordening. Het gaat om woningzoekenden in een bepaalde leeftijdscategorie, grote huishoudens, doorstromers in het kader van het project van groot naar beter, en woningzoekenden voor een bijzonder project of in het kader van leefbaarheid. Hieronder vallen ook de verhuisindicaties voor een levensloopgeschikte woning of een rolstoelgeschikte woning. De afgifte hiervan vindt op lokaal niveau plaats binnen de regels van artikel 8 lid 3 sub e en f en lid 4.

De verhuisindicatie wordt in de hele woningmarktregio geaccepteerd. Dat geldt ook voor indicaties die buiten de woningmarktregio zijn afgegeven.

Het verlenen van een verhuisindicatie is een besluit waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep kan worden aangetekend. Het college van burgemeester en wethouders dat de verhuisindicatie afgeeft neemt zelf de bezwaar- en beroepschriften in behandeling. De verhuisindicatie is niet gekoppeld aan een financiële vergoeding op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Voor de richtlijnen waaraan de betreffende woningen moeten voldoen, wordt verwezen naar bijlage 2.

Op lokaal niveau kunnen burgemeester en wethouders en de in de gemeente werkzame corporaties afspraken maken over de toewijzing van deze woningen.

In artikel 8 lid 4 is door rekening te houden met eigen mogelijkheden van de woningzoekende, meer aansluiting gezocht bij de opdracht die voortvloeit uit de Wmo 2015. Soms zijn mensen in staat om met eigen mogelijkheden en/of met hulp van andere personen uit zijn sociale netwerk het woonprobleem te verminderen of te verhelpen.

Rolstoelgeschikte woningen die via het aanbodmodel worden geadverteerd, worden in eerste instantie uitsluitend aangeboden aan woningzoekenden met een verhuisindicatie voor een levensloopgeschikte c.q. rolstoelgeschikte woning. Indien deze woningen de eerste keer vruchteloos worden aangeboden, wordt de tweede keer bij voorrang geadverteerd voor woningzoekenden met de betreffende indicatiestelling. Indien er dan weer geen kandidaten zijn voor deze woning, dan wordt de woning bij de tweede keer adverteren op basis van de normale volgordebepaling aan een andere woningzoekende toegewezen.

Artikel 9, 10 en 11 Voorrang bij urgentie

Algemeen

De deelnemende gemeenten en corporaties in de woningmarktregio hanteren hetzelfde urgentiebeleid. Er wordt overal met dezelfde urgentiecriteria gewerkt.

Daartoe is er in de woningmarktregio één regionale urgentiecommissie werkzaam.

De urgentiecommissie woonruimteverdeling is namens burgemeester en wethouders van de contactgemeente Arnhem belast met het behandelen van alle aanvragen om noodurgentie.

Daarnaast handelt de regionale urgentiecommissie ook de aanvragen om een mantelzorgurgentie af.

De benoeming van de leden van deze commissie valt onder verantwoordelijkheid van het college van de contactgemeente. De werkzaamheden van de commissie zijn vastgelegd in het Reglement aanvragen noodurgentie en mantelzorgurgentie woonruimteverdeling, dat deel uitmaakt van de bestuursovereenkomst die gemeenten in de woningmarktregio hebben gesloten.

Rangordebepaling

Een urgent woningzoekende gaat voor een regulier woningzoekende, tenzij voor de betreffende woning de voorrang voor urgent woningzoekenden is uitgesloten. Dit laatste is in de presentatie van de woning (bijvoorbeeld in de advertentie) duidelijk kenbaar gemaakt.

Er zijn vier categorieën urgent woningzoekenden: herstructureringsurgenten, urgent woningzoekenden vanwege verblijf in een tijdelijke opvang in verband met problemen van relationele aard en/of geweld, mantelzorgurgenties en noodurgenties. Binnen deze vier categorieën gaan woningzoekenden met een herstructureringsurgentie voor op de andere woningzoekenden, om zo de noodzakelijke vernieuwing van de woningvoorraad te faciliteren door herhuisvesting van mensen die vanwege sloop of ingrijpende verbouwing hun huis uit moeten. Binnen de overige drie categorieën wordt de rangorde van de urgent woningzoekenden bepaald op de wijze zoals bepaald in artikel 9 lid 4.

Voorziening voor tijdelijke opvang

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 zijn op grond van de wet reeds urgent woningzoekend. Deze woningzoekenden moeten dat aantonen met een daartoe door deze voorziening afgegeven verklaring. Deze verklaring moet afkomstig zijn van een voorziening die zich professioneel richt op het bieden van tijdelijke opvang en hulp, zoals een blijf-van-mijn-lijfhuis.

Mantelzorgurgentie

Ontvangers of verleners van mantelzorg zijn ook op grond van de wet urgent woningzoekende. Zij moeten voldoen aan de volgende voorwaarden om voor urgentie via een mantelzorgurgentie als bedoeld in artikel 10 lid 3 in aanmerking te komen:

- er is sprake van een ondersteuningsvraag;
- er is sprake van een mantelzorgrelatie;
- de mantelzorger besteedt minimaal 10 uur per week aan mantelzorg;
- er is sprake van een langdurige ondersteuning waarbij de verwachting bestaat dat de mantelzorgrelatie minimaal een jaar in stand blijft.

Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen met betrekking tot het verlenen van mantelzorgurgenties. Zo kan daarin worden opgenomen op welke wijze de afstand of reistijd tussen de ontvanger en verlener van mantelzorg, of andere relevante factoren bij de beoordeling van een aanvraag om mantelzorgurgentie worden betrokken.

De mantelzorgurgentieverklaring is alleen geldig in de gemeente waarvoor deze verklaring is afgegeven. Dit is de gemeente waar de mantelzorg wordt verleend of ontvangen. Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen worden niet bemiddeld naar een woning, maar zoeken zelf een woonruimte.

Noodsituatie

Het begrip noodsituatie staat centraal bij de aanvraag voor een noodurgentie. Dit begrip wordt als volgt toegelicht:

- Er is sprake van een persoonlijke noodsituatie.
- Een (andere) woning in de woningmarktregio moet een oplossing zijn voor de huidige noodsituatie.
- De huidige woning is niet geschikt (te maken) om het probleem, waarin het huishouden verkeert, te verhelpen.
- De noodsituatie moet zodanig ernstig zijn dat het onverantwoord is deze langer dan vier maanden te laten voortbestaan, geteld vanaf het moment van behandeling van de aanvraag door de urgentiecommissie.
- De noodsituatie moet buiten de schuld (of nalatigheid) van betrokkene zijn ontstaan.
- Betrokkene is niet verwijtbaar verantwoordelijk te stellen voor het ontstaan of voortbestaan van de problemen. Voor zover er sprake is van verwijtbare verantwoordelijkheid voor ontstaan of voortbestaan van het probleem geldt dit tot een maximum van 3 jaar na het ontstaan van de woonnoodsituatie.
- De noodsituatie was voor betrokkene niet te voorzien, ofwel betrokkene was niet in staat tijdig maatregelen te nemen om de (huidige of aanstaande) woonnoodsituatie te voorkomen.
- Verder was betrokkene niet in staat daarop te anticiperen door middel van tijdig reageren c.q. inschrijven als woningzoekende in de woningmarktregio.
- Van betrokkene wordt verwacht eerst zelf aantoonbaar naar een oplossing van het probleem gezocht te hebben, voordat een noodurgentieverklaring wordt aangevraagd.

Voor het aanvragen van een aanvraag van een noodurgentieverklaring zijn leges verschuldigd. Dit wordt regionaal uniform geregeld in de leges- c.q. belastingverordeningen van de gemeenten in de woningmarktregio.

Het verstrekken van een noodurgentieverklaring of een mantelzorgurgentieverklaring is een besluit waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep kan worden aangetekend.

Begeleiding en bemiddeling

Aan het verstrekken van een noodurgentieverklaring kunnen voorwaarden worden verbonden (artikel 11 verordening). De voorwaarden kunnen gelden voor personen in bijzondere omstandigheden of voor personen met zodanig ernstige psychische en/of psychosociale problemen dat woonbegeleiding geïndiceerd is. De voorwaarden die opgelegd kunnen worden, zijn:

- acceptatie van begeleiding;
- toewijzing van een specifiek geschikte woning.

Aan woningzoekenden waarbij begeleiding als voorwaarde is gesteld, kan de woningcorporatie bij woningtoewijzing de eis stellen dat zij deze begeleiding daadwerkelijk accepteren. Weigering van begeleiding kan er toe leiden dat de woningzoekende niet in aanmerking komt voor de woning. Bij de toewijzing van een specifiek geschikte woning wordt de urgente bemiddeld en gaat dus niet zelf op zoek naar een woning.

Artikel 12 en 13

Deze verordening is gericht op meer inzicht in de mate van de verhuur van woningen of delen ervan aan personen die niet geregistreerd staan op het adres van de verhuurder. De gemeente stimuleert vakantieverblijf om economische redenen, zoals continuïteit van bedrijfsvoering en werkgelegenheid. Ook is er trots op de gemeente en wil men het aanbod graag delen met gasten. De opkomst en groei van het aantal digitale platforms waarop toeristische accommodaties worden aangeboden heeft als consequentie dat het niet meer bekend is wie wat verhuurt en voor hoe lang. Betreft het een volledige woning waardoor er een woning verdwijnt uit de markt waar het aanbod al krap is of wordt een deel van de woning verhuurd in aanwezigheid van de geregistreeerde personen op het adres? Om die redenen is de registratie voor toeristische verhuur verplicht gemaakt, evenals het doorgeven van het aantal nachten waarop men gasten laat verblijven. De duur van toeristisch verblijf is gemaximaliseerd om de dynamiek in het verblijfstoerisme te blijven houden. Heffing van toeristenbelasting gebeurt op basis van een nachtregister dat deel uitmaakt van de registratie en opgave van de verhuurder.

Artikel 18 Monitoring en verantwoording

Deze verordening is gericht op het rechtvaardig verdelen van schaarse woonruimte en het bestrijden van ongewenste en onevenwichtige effecten van die schaarste. Het is om die reden van belang om de effecten goed te volgen. Daarom is de woonruimteverdeling onderwerp van een systeem van monitoring en verantwoording. In artikel 18 is opgenomen welke regels daarvoor gelden. De corporaties die belast zijn met de uitvoering van de woonruimteverdeling, leveren de informatie aan het college van burgemeester en wethouders.

Daarnaast is opgenomen dat de verordening 1 jaar voor het einde van de wettelijke termijn van 4 jaar geldigheidsduur, integraal wordt geëvalueerd.

Artikel 19 Bestuurlijke boete

In artikel 2 is bepaald dat zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Het handelen zonder huisvestingsvergunning is een overtreding waartegen een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. In de tabel in bijlage 4 is de hoogte van de boetes, gespecificeerd per overtreding, aangegeven.