

Huisvestingsverordening Eemnes 2019 – Toelichting

Algemeen

De huisvestingsvergunning

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties.

Wijziging Huisvestingswet 2014 per 1 juli 2017

Vergunninghouders zijn als verplichte urgentie categorie geschrapt bij wet van 14 december 2016 tot 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders'. Bij deze wet is artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 zodanig gewijzigd dat vergunninghouders niet meer behoren tot de wettelijk verplichte voorrangscategorie. De wet voegt echter ook een vierde lid aan artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 toe met als verplichting voor gemeenten om in de huisvestingsverordening vast te leggen op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien. Deze gemeente heeft ervoor gekozen om vergunninghouders als urgentie categorie overeind te houden gelet op de taakstelling.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1: begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen beschreven zoals die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Eemnes 2019.

Artikel 3: aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

In het eerste lid is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet. Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens en/of gelegen buiten het aangewezen gebied kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

Artikel 4 en 5: Criteria

In de verordening is bepaald dat iedereen die aan de wettelijke eisen (leeftijd en Nederlandse nationaliteit of geldige verblijfstitel) en de inkomensgrens voor de sociale huursector in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning. Conform de Woningwet geldt dat corporaties de woningen qua huurprijs passend toewijzen. Een sociale huurwoning is een huurwoning in eigendom van een toegelaten instelling (een woningcorporatie) met een maximale netto huurprijs van € 720,42 per maand (prijspeil 2019); die huurprijs is gelijk aan de huurtoeslaggrens.

Artikel 6: Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. In artikel 26 is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij.

Artikel 7. Bekendmaking aanbod van woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Artikel 8: Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de

huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot adres, woonplaats, geboortedatum en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet.

Een woningzoekende die reageert op een geadverteerde woning doet daarmee tevens een aanvraag voor een huisvestingsvergunning. Een huisvestingsvergunning is persoonsgebonden. Gedurende de huurtijd bewoont huurder het gehuurde steeds feitelijk en gebruikt huurder het gehuurde daadwerkelijk als woonruimte voor hemzelf en zijn eventuele directe gezinsleden.

Artikel 9: Vruchteloze aanbidding

Deze bepaling bevat de vruchteloze aanbiddingsprocedure waarbij na twee keer vruchteloos adverteren gedurende vier weken de woning kan worden toegewezen waarbij van de doelgroepbepaling en van de rangordebepalingen kan worden afgeweken.

Artikel 10: Intrekking huisvestingsvergunning

In artikel 18 van de wet zijn intrekkingsoorzaken voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als 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 (onder a) of als de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens (onder b) waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren.

Artikel 11 Methodes voor woningaanbidding

Geregeld is dat woonruimte op drie manieren kan worden aangeboden. Via het aanbodmodel, via loting en via directe bemiddeling. Directe bemiddeling kan op grond van het tweede lid ingezet worden voor vergunninghouders en woningzoekenden met een urgentieverklaring. Bij directe bemiddeling biedt de corporatie een huurwoning rechtsstreeks aan een woningzoekende te huur aan, zonder dat deze woningzoekende gereageerd hoeft te hebben op een woning in het aanbodmodel of lotingmodel. Ook bij directe bemiddeling kunnen passendheidscriteria van toepassing zijn op een woning.

Artikel 12: Labeling bij woningaanbidding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden.

In dit artikel zijn labels aangemerkt die verhuurders bij het aanbieden van woonruimte op deze woonruimte kunnen plakken.

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:

- seniorenserviceflats wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder en/of 65 jaar en ouder;
- woningen met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijkheid) wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder en/of 65 jaar en ouder en mensen die zijn aangewezen op specifieke voorzieningen;
- aanleunwoningen en/of zorgwoningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een desbetreffende zorgindicatie. De verschillende zorgindicaties worden in beleidsregels nader omschreven;
- woonruimte gesubsidieerd door de subsidie jongeren- en studentenhuisvesting wordt voorrang gegeven aan jongeren tot 23 jaar. Deze grens is gekoppeld aan de huurtoeslaggrens;
- jongerenwoningen tot de huurtoeslaggrens tot de leeftijd 23 jaar wordt voorrang gegeven aan jongeren tot 23 jaar. Deze grens is gekoppeld aan de huurtoeslaggrens;
- jongerenwoningen tot een bepaalde grens wordt voorrang gegeven aan jongeren tot een bepaalde leeftijd.

Woningen die in hun aard primair geschikt en bedoeld zijn voor jongeren kunnen worden gelabeld om op deze manier beschikbaar te blijven voor de doelgroep. In de regio Amersfoort wordt ten behoeve van de transparantie van woningzoekenden gezocht naar eenduidige leeftijdscriteria. De gemeente Eemnes sluit hier bij aan zodra dit gereed is.

- woongroepwoningen wordt voorrang gegeven aan kandidaten die op de wachtlijst staan van een woongroep;
- atelierwoningen wordt voorrang gegeven aan personen met een ambachtelijk/kunstzinnig beroep;
- 4-of meer kamerwoningen (woonkamer en drie slaapkamers) wordt voorrang gegeven aan huishoudens van tenminste drie personen waarvan minimaal één kind;
- 5-of meer kamerwoningen (woonkamer en vier slaapkamers) wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 6 of meer personen.

Wanneer zich geen kandidaten uit de aangewezen doelgroep melden, kan de woonruimte aan andere woningzoekenden die op grond van deze verordening voor de woonruimte in aanmerking komen aangeboden worden.

Artikel 13: Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

Artikel 14 en 15: Rangorde woningzoekenden

Er zijn rangorderegels geformuleerd waarmee de volgorde van de woningzoekenden wordt bepaald. Bij het aanbodmodel is de inschrijfduur van een woningzoekende bepalend voor de volgorde. Bij het lotingmodel geldt de eerst gelote gegadigde.

Artikel 18 t/m 22 : Urgentie

In dit hoofdstuk regelen burgemeester en wethouders dat aan woningzoekenden een urgentie kan worden toegekend –of geweigerd- en aan welke voorwaarden dat onderhevig is. Een urgentie is een voorrang aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. Bij de beoordeling van een verzoek worden de volgende elementen meegenomen: er is sprake van een noodsituatie, de mate van zelfredzaamheid, de mate van verwijtbaarheid en het inkomen en het vermogen van de woningzoekende wordt bij de beoordeling van het probleem betrokken.

In artikel 19 zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Personen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze twee categorieën hoeven niet te voldoen aan de voorwaarden van de urgentiecriteria. Wel moeten deze woningzoekenden ingeschreven zijn als woningzoekende, voldoen aan de inkomenseis en de Nederlandse nationaliteit hebben of over een geldige verblijfsvergunning beschikken. Verder wordt van woningzoekenden in de bedoelde opvang verwacht dat zij aantonen daadwerkelijk in de bedoelde opvang te verblijven.

Mantelzorgers/ontvangers zijn voor participatie en zelfredzaamheid afhankelijk van de mantelzorger/-ontvanger en er is sprake van langdurige en intensieve zorg. Door de mantelzorg kan de ander zich redden, thuis (*lees zelfstandig*) blijven wonen en meedoen aan de samenleving. Eén van de partijen woont niet in een gemeente in de regio. De urgentieaanvrager moet zelf en zo nodig met hulp van deskundigen, aantonen dat er sprake is van de bedoelde langdurige en intensieve zorg die de gebruikelijke zorg overstijgt en die er op gericht

is dat de ander zich kan blijven redden, thuis/zelfstandig kan blijven wonen en meedoen aan de samenleving. Er wordt op basis van dezelfde situatie slechts één keer een urgentie toegekend. De voorwaarden voor een mantelzorgurgentie worden in nadere beleidsregels omschreven waardoor op zorgvuldige wijze besluiten genomen kunnen worden.

Deze gemeente kiest ervoor om vergunninghouders als urgentiecategorie overeind te houden gelet op de taakstelling.