Huisvestingsverordening Gemeente Arnhem 2024

Préambule
Gemeenten en corporaties in de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen onderschrijven het belang van een rechtvaardige en transparante systematiek van verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen. Door een eenvormige wijze van aanbieden van corporatiewoningen hebben woningzoekenden een makkelijke toegang tot het regionale woningaanbod. Het woonruimteverdeelsysteem is erop gericht de huurder van zelfstandige woonruimte, gelijk aan de koper, zoveel mogelijk in staat te stellen zelf te bepalen hoe en waar hij of zij wil wonen. Keuzevrijheid is een belangrijke bouwsteen van de woonruimteverdeling. Daarnaast is het van belang dat bijzondere doelgroepen voldoende aan bod komen, en dat mensen in een noodsituatie met een urgentie met voorrang worden gehuisvest.
Dat willen we borgen in regels. De Huisvestingswet stelt dat dat slechts is toegestaan indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Die schaarste is in onze woningmarktregio niet moeilijk aan te tonen. Die is alleen maar groter geworden in de afgelopen jaren, getuige de stijging van het aantal reacties op een woning, en het dalen van slaagkansen. Daarnaast blijkt dat de wijze waarop de huidige huisvestingsverordening deze schaarste verdeelt, niet leidt tot een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling. Dat pleit voor een continuering van de hoofdlijnen van de huidige systematiek. Deze regionaal afgestemde huisvestingsverordening voorziet, met een aantal wijzigingen, in deze continuering. De gemeenten in de regio hebben hun samenwerking verder uitgewerkt in een bestuursovereenkomst en reglement over de uitvoering van de urgentieregeling.

Intitulé
Huisvestingsverordening Gemeente Arnhem 2024
De raad van de gemeente Arnhem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Arnhem d.d. 19 september 2023;

gelet op de artikelen 4, eerste lid, 5, 6, 9, 11, 11a, 11b, 13,tweede lid, 20, 21, 28 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Huisvestingsverordening Gemeente Arnhem 2024

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Aanbodmodel:
Toewijzingssystematiek voor woonruimten die aan woningzoekenden worden aangeboden op basis van het meettijdcriterium.

Bemiddeling:
Het buiten het aanbodmodel en loting om bemiddelen van woningzoekenden naar een woning door een corporatie.

CIZ-indicatie:
CIZ staat voor Centrum Indicatiestelling Zorg. Het CIZ verleent indicaties voor zorg die vanuit de Wlz (Wet Langdurige Zorg) wordt geleverd.

Corporatie:
Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van Woningwet die feitelijk werkzaam is in een of meer gemeenten in de woningmarktregio, met uitzondering van de Stichting SSHN ("SSH&").

Doorstromer:
Woningzoekende die bij verhuizing binnen of naar de woningmarkt regio een zelfstandige woonruimte (huur of koop) in Nederland leeg achterlaat.

Herstarter:
Woningzoekende die een zelfstandige woonruimte verlaat zonder dat deze woonruimte beschikbaar komt; dit vanwege echtscheiding, beëindiging partnerregistratie of samenwoning (minimaal gedurende twee jaar, zoals bedoeld in art. 267 derde lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).

Huishouden:
Een alleenstaande, of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Huishoudinkomen:
Het gezamenlijke verzamelinkomen zoals bedoeld in artikel 1, onder b van de wet.

Huisvestingsvergunning:
Een vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet.

Huurtoeslaggrens:
De huurprijs als bedoeld in artikel 13, eerste lid, sub a, van de Wet op de huurtoeslag. De huurtoeslaggrens geeft de maximale huur van sociale huurwoningen aan en tevens de maximale huur waarbij een huurder nog in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

Inkomensverklaring:
Een officiële verklaring van de Belastingdienst betreffende de inkomensgegevens over een bepaald belastingjaar.

Levensloopgeschikte woonruimte:
Woonruimte die geschikt is voor een bewoner met een fysieke woningbeperking, als bedoeld in bijlage 2 van de verordening.

Labeling:
Aanduiding van een woonruimte voor een door een corporatie aangemerkte doelgroep.

Lotingmodel:
Toewijzingssystematiek voor woonruimten aan reguliere woningzoekenden op basis van loting zonder dat de meettijd hierbij van invloed is.

Mantelzorg:
Hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

Meettijd:
Tijd tussen de datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de Registratiedatum) in een register van corporaties in de Woningmarktregio en de datum waarop deze woningzoekende reageert op een woonruimte.

Registratiedatum:
Voor een starter de datum van inschrijving (inschrijfdatum) in het register van de in de woningmarktregio werkzame corporaties. Voor een doorstromer en herstarter de datum waarop deze persoon in de Basisregistratie personen (BRP) staat geregistreerd op het zelfstandig woonadres op het moment van inschrijven in het register van een in de woningmarktregio werkzame corporatie.

Rolstoelgeschikte woonruimte:
Woonruimte die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2.

Standplaats:
Kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Starter:
Woningzoekende die bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaat.

Student:
Degene die staat ingeschreven aan een universiteit, hogeschool of MBO instelling.

Verhuisindicatie Wmo:
Een door burgemeester en wethouders aan woningzoekenden afgegeven indicatie, die vanwege de aard van hun fysieke beperking zijn aangewezen op een levensloopgeschikte of rolstoelgeschikte woonruimte, zoals aangegeven in bijlage 2.

Vergunninghouder:
Vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder j van de wet.

Verhuurdersverklaring:
Verklaring van de (laatste) verhuurder omtrent het woon- en betalingsgedrag van een woningzoekende.

Wet:
De Huisvestingswet 2014.

Woningmarktregio:
De regio waarin de volgende gemeenten zijn gelegen: Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Duiven, Doesburg, Druten, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen, Zevenaar.

Woningzoekende:
Een meerderjarig persoon die in het bezit is van de Nederlandse nationaliteit of van een geldige verblijfstitel en is ingeschreven in het registratiesysteem als bedoeld in artikel 3 van de wet, en het huishouden, waarvan hij deel uitmaakt.

Woonduur:
De periode dat een huishouden aaneengesloten de huidige zelfstandige woonruimte in Nederland bewoont, conform de gegevens van de Basisregistratie Personen (BRP).

Zelfstandige Woonruimte:
Woonruimte, met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer wezenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

Zorgwoning:
Woonruimte die is aangewezen voor woningzoekenden met een CIZ-indicatie, die minder goed in staat zijn om geheel zelfstandig te opereren op de woningmarkt en allerlei vormen van ondersteuning nodig hebben die alleen in en rond de woonruimte op een passende manier gegeven kan worden. Voor het leveren van deze benodigde zorg- en/of dienstverlening is sprake van een samenwerkingscontract tussen corporatie en zorgleverancier. De zorgaanbieder beheert bij voorkeur zelf de wachtlijst van klanten en bepaalt de voorrangsregels van toewijzing.

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. 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 dan wel standplaatsen in eigendom van de gemeente of een corporatie mogen niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor zorgwoningen.

Artikel 3 Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend op het moment dat zekerheid bestaat over de te betrekken woonruimte door gebruikmaking van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
    a. naam en adres van de huurder;
    b. omvang van het huishouden dat de woonruimte gaat betrekken;
    c. huishoudinkomen;
    d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
    e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
    f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een speciale voorziening rond toegankelijkheid en gebruik;
    g. indien van toepassing, de urgentie van de woningzoekende;
    h. indien van toepassing, een positieve verhuurdersverklaring.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
    a. adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
    b. aan wie de vergunning is verleend;
    c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 4 Registratie van woningzoekenden

1. Corporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden.
2. Registratie als woningzoekende in dit systeem kan vooraf plaatsvinden of tegelijkertijd met de eerste reactie op een aangeboden woonruimte.
3. Uitschrijving als woningzoekende vindt plaats:
    a. op schriftelijk verzoek van de woningzoekende of diens nabestaanden;
    b. bij verwijtbare nalatigheid, zoals het niet tijdig doorgeven van gewijzigde relevante gegevens;
    c. bij fraude door een woningzoekende voor het verkrijgen van een woning, zoals het verstrekken van onjuiste informatie of het hebben van meerdere inschrijvingen.

Artikel 5 Overzicht beschikbare woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt door de corporaties bekendgemaakt door publicatie op een toegankelijk gemeenschappelijk digitaal platform.
2. De bekendmaking van het aanbod als bedoeld in het eerste lid bevat in ieder geval:
    a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
    b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend;
    c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning;
    d. welke zelfstandige woonruimten volgens het aanbodmodel worden toegewezen, welke volgens het lotingmodel en voor welke woonruimten aanvullende criteria gelden.
3. Elke woonruimte die via dit digitale platform wordt verhuurd wordt binnen twee weken na ondertekening van het huurcontact op hetzelfde digitale platform verantwoord.

Artikel 6 Woningtoewijzing

1. Corporaties bieden vrijkomende zelfstandige woonruimten aan volgens het aanbodmodel dan wel het lotingmodel, tenzij het gaat om bemiddeling. Enkel de categorieën woningzoekenden zoals aangegeven in bijlage 3, onder kolom 3 , worden bemiddeld naar woonruimte.
2. Een woningzoekende kan op elk moment voor maximaal twee zelfstandige woonruimten in het aanbod- of lotingmodel waarvoor de reactietermijn nog open is, zijn of haar belangstelling kenbaar maken.
3. Iedere op basis van het aanbodmodel gepubliceerde zelfstandige woonruimte wordt na sluiting van de reactieperiode aangeboden aan de woningzoekende met de hoogste urgentie en vervolgens aan de woningzoekende met de langste meettijd, met inachtneming van het gestelde in de artikelen 8, 9 en 10.

4. De op basis van het lotingmodel toe te wijzen zelfstandige woonruimte wordt toegewezen volgens een geautomatiseerde lotingprocedure.
5. Van het totale vrijkomende woningaanbod dient jaarlijks minimaal 15% en maximaal 30% volgens het lotingmodel te worden aangeboden.
6. Van het totale vrijkomende woningaanbod mag jaarlijks maximaal 15% via bemiddeling worden toegewezen.
7. Statushouders worden gehuisvest via bemiddeling. Het huisvesten van statushouders en woningruil valt niet onder de 15% als bedoeld in het zesde lid.
8. Een corporatie mag per jaar maximaal 30% van de vrijkomende zelfstandige woonruimten die volgens het aanbodmodel worden aangeboden uitsluiten voor urgent woningzoekenden als bedoeld in artikel 9.
9. Het toewijzen van standplaatsen met of zonder een woonwagen wordt beschouwd als bemiddeling ten behoeve van een bijzondere doelgroep. Voor toewijzing hiervan kunnen het college van burgemeester en wethouders nadere regels stellen. Toewijzing van standplaatsen valt niet onder de 15% als bedoeld in lid 6.
10. Beleids- en toewijzingsexperimenten in het belang van de volkshuisvesting, zijn tijdelijk toegestaan onder de voorwaarde dat de corporatie en het college van burgemeester en wethouders hierover in overleg treden en nadere afspraken maken. Het is toegestaan om in het kader van deze beleids- en toewijzingsexperimenten af te wijken van hetgeen bepaald in deze verordening.

Artikel 7 Weigering en acceptatie van woonruimten

1. De woningzoekende die volgens het lotingmodel een uitnodiging voor het bezichtigen van een zelfstandige woonruimte krijgt en hierop niet reageert binnen de reactietermijn die door de corporaties wordt gesteld, dan wel de woonruimte accepteert en er alsnog vanaf ziet, wordt gedurende twee maanden uitgesloten van het lotingmodel. Gedurende deze periode kan de woningzoekende wel blijven reageren op woonruimten die volgens het aanbodmodel worden aangeboden.
2. De woningzoekende die volgens het aanbodmodel een uitnodiging voor het bezichtigen van een zelfstandige woonruimte krijgt en hierop niet reageert binnen de reactietermijn die door de corporaties wordt gesteld ontvangt bij de eerste keer een waarschuwing. De tweede keer wordt de woningzoekende gedurende twee maanden uitgesloten van het aanbodmodel. Gedurende deze periode kan de woningzoekende wel blijven reageren op woonruimten die volgens het lotingmodel worden aangeboden.
3. De woningzoekende die een zelfstandige woonruimte accepteert, behoudt de opgebouwde meettijd die vervolgens wordt vermeerderd met de woonduur in de nieuwe woonruimte.

Artikel 8 Voorrang bij woonruimte van bepaalde aard (passendheidscriteria)

1. Corporaties wijzen woonruimten passend toe conform het bij of krachtens het bepaalde in de Woningwet.
2. Een corporatie kan maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen, die voldoen aan de criteria genoemd in artikel 2, met voorrang toewijzen aan woningzoekenden, woonachtig in de gemeente waarin de nieuwbouwwoningen zijn gelegen.
3. Een corporatie kan een woning labelen die bij voorrang wordt toegewezen aan:
   a. woningzoekenden in een bepaalde leeftijdscategorie, zoals opgenomen in bijlage 3;
   b. grote huishoudens zoals opgenomen in bijlage 3;
   c. woningzoekenden ter bevordering van doorstroming conform het project van groot naar beter zoals bedoeld in bijlage 3;
   d. woningzoekenden in een bijzonder project en/of in het kader van leefbaarheid zoals bedoeld in bijlage 3.
   e. woningzoekenden die een door het college van burgemeester en wethouders afgegeven verhuisindicatie hebben voor een levensloopgeschikte woonruimte;
   f. woningzoekenden die een door het college van burgemeester en wethouders afgegeven verhuisindicatie hebben voor een rolstoelgeschikte woonruimte. Deze woonruimten kunnen zowel op basis van bemiddeling worden verhuurd als op basis van het aanbodmodel.
4. Het college van burgemeester en wethouders verleent een verhuisindicatie, als bedoeld in het derde lid, onder e en f, indien de fysieke beperkingen van de woningzoekende noodzaken tot verhuizing naar een levensloop- of rolstoelgeschikte woning, en de woningzoekende niet op eigen kracht en/of met hulp van andere personen uit zijn sociale netwerk in staat is om in adequate woonruimte te voorzien. Voor toewijzing van deze woningen kunnen het college van burgemeester en wethouders en corporaties nadere afspraken maken.
5. In het geval zelfstandige woonruimten vallen onder de woonvorm woongroep krijgen woningzoekenden die lid zijn van de organisatie die de woongroep beheert, voorrang.

Artikel 9 Voorrang bij urgentie

1. Voor de woonruimten als bedoeld in artikel 2, wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan urgent woningzoekenden.
2. De urgent woningzoekenden worden ingedeeld in de volgende urgentiecategorieën:
   a. woningzoekenden aan wie een herstructureringsurgentieverklaring is verstrekt, als bedoeld in artikel 10, eerste lid;
   b. 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, blijkens een daartoe door deze voorziening afgegeven verklaring;
   c. woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt;
   d. woningzoekenden aan wie een noodurgentieverklaring is verstrekt.
3. Woningzoekenden omschreven in artikel 9, tweede lid onder a hebben voorrang op de woningzoekenden omschreven in artikel 9, tweede lid, onder b, c en d.
4. Als meerdere woningzoekenden zoals omschreven in artikel 9, tweede lid, onder b, c en d, in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de toewijzing bepaald op basis van de datum waarop de urgentie is afgegeven, waarbij de oudste datum voorgaat op de andere. Wanneer meerdere van deze woningzoekenden met een urgentieverklaring die op dezelfde datum is toegekend reageren op dezelfde woning, dan heeft degene met de langste meettijd voorrang.

Artikel 10 Urgentieverklaringen

1. Een corporatie kan een herstructureringsurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die vanwege sloop of ingrijpende renovatie de woonruimte moet verlaten en daar niet terugkeert. Deze woningzoekenden hebben de keuze om zelf te zoeken naar een woonruimte of door een corporatie te worden bemiddeld naar een woonruimte.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan een urgentieverklaring verstrekken aan 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.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan een mantelzorgurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die in de gemeente mantelzorg verleent of ontvangt:
   a. als de verwachting is dat de mantelzorgrelatie minimaal een jaar in stand blijft;
   b. waarbij sprake is van een ondersteuningsvraag; en
   c. waarbij sprake is van een mantelzorgrelatie waarin de mantelzorger minimaal 10 uur per week besteedt aan het bieden van mantelzorg.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan een noodurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die zich in een persoonlijke noodsituatie bevindt, indien deze noodsituatie:
   a. niet door betrokkene zelf is veroorzaakt of kon worden voorkomen;
   b. niet door betrokkene zelf kan worden opgelost; en
   c. zodanig ernstig is dat het onverantwoord is deze situatie langer dan 4 maanden te laten voortbestaan, geteld vanaf het moment van de aanvraag om een urgentieverklaring.
5. Voor zover er sprake is van verwijtbare verantwoordelijkheid voor het ontstaan of voortbestaan van de persoonlijke noodsituatie als bedoeld in het vierde lid geldt dit tot een maximum van drie jaar na het ontstaan van de woonnoodsituatie.
6. Een urgentieverklaring kan worden ingetrokken, indien de woningzoekende weigert een door een corporatie aan hem aangeboden woonruimte te aanvaarden.
7. De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 1, 2 en 4 zijn geldig voor het verkrijgen van woonruimten in de woningmarktregio.
8. De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 2 , 3 en 4 hebben een geldigheidsduur van vier maanden. Deze geldigheidsduur kan eenmaal worden verlengd met drie maanden.
9. De urgentieverklaringen vervallen door het aanvaarden van een aangeboden woonruimte.
10. Een woningzoekende die in het bezit is van een urgentieverklaring als bedoeld in de leden 2, 3 en 4 reageert zelf op aangeboden woningen, tenzij bij de urgentieverlening anders is bepaald.

Artikel 11 Voorwaarden bij noodurgentieverklaring

1. Aan het verstrekken van een noodurgentieverklaring kunnen voorwaarden verbonden worden. Een urgentieverklaring onder voorwaarden kan worden verstrekt aan personen in bijzondere omstandigheden of aan personen met zodanig ernstige psychische en/of psychosociale problemen dat woonbegeleiding geïndiceerd is.

2. Voorwaarden die opgelegd kunnen worden zijn:
   a. acceptatie van begeleiding;
   b. toewijzing van een specifiek geschikte woonruimte.

3. Het verbinden van voorwaarden aan de urgentieverlening wordt in de urgentieverklaring gemotiveerd.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 12 Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:
- beschermde woonruimte: in artikel 13, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.

Artikel 13 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.

2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte:
   a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:
      1. Arnhemse Broek,
      2. Centrum,
      3. De Laar,
      4. Elderveld,
      5. Elden,
      6. Geitenkamp,
      7. Heijenoord/Lombok,
      8. Klarendal,
      9. Malburgen-Oost (Noord),
      10. Malburgen-Oost (Zuid),
      11. Malburgen-West,
      12. Monnikenhuizen,
      13. Presikhaaf-Oost,
      14. Presikhaaf-West,
      15. Rijkerswoerd,
      16. Schuytgraaf,
      17. Spijkerkwartier,
      18. St. Marten/Sonsbeek-Zuid,
      19. Velperweg e.o.,
      20. Vredenburg/Kronenburg, en;
   b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan € 355.000, en;

c. c. die op de datum van inschrijving:
    1. vrij was van huur en gebruik, of
    2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
    3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming, en
d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt.

3. Woonruimten worden niet aangewezen als beschermde woonruimte als bedoeld in lid 2, indien, op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een bestaande woonruimte:
    a. die in eigendom is van de gemeente, of een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet;
    b. die in opdracht van de gemeente is aangekocht;
    c. die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal vijf woonruimten in één pand waarvan één of meerdere woonruimten in een periode van 12 maanden voor de verkoop werden verhuurd, en deze woonruimten gelijktijdig worden overdragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop 'groot');
    d. waarvoor geldt dat tussen de ontwikkelaar of verhuurder van de woonruimte en burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.
4. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en bekend op de datum van inschrijving.

Artikel 14 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente Arnhem en/of de Omgevingsdienst Regio Arnhem. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 15 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon of worden de personen aan wie de woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer de huurder is die in de woonruimte verblijft.

Artikel 16 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie.
2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 15, wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 17 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning

opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 18 Monitoring en verantwoording

1. De woonruimteverdeling vormt onderwerp van een systeem van monitoring en verantwoording. De informatie wordt geleverd door de corporaties die belast zijn met de uitvoering van de woonruimteverdeling.

2. De rapportage bevat in ieder geval de gegevens zoals weergegeven in bijlage 4. Het college van burgemeester en wethouders kan aanvullende gegevens verlangen.

3. De rapportage van de monitoring en verantwoording wordt eenmaal per jaar voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

4. De werking van de verordening zal uiterlijk 3 jaar na inwerkingtreding integraal worden geëvalueerd.

Artikel 19 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikel 2, eerste lid, van deze verordening, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste het bedrag zoals opgenomen in de tabel in bijlage 5 van deze verordening.

3. De in het derde lid bedoelde boete bedraagt € 21.750 voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet.

4. De in het derde lid bedoelde boete bedraagt € 87.000 voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Artikel 20 Onvoorziene gevallen

In gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslist het college van burgemeester en wethouders, waarbij het zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Artikel 21 Overgangsrecht

1. Alle genomen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Gemeente Arnhem 2020, worden gelijkgesteld aan besluiten op grond van deze verordening.

2. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld aan aanvragen op grond van deze verordening.

3. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een wijziging van deze verordening, worden behandeld conform de gewijzigde verordening tenzij de aanvrager hiermee in een nadeligere positie komt.

Artikel 22 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar haar oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van bepalingen in deze verordening.

Artikel 23 Inwerkingtreding verordening en citeertitel

1. De Huisvestingsverordening Gemeente Arnhem 2020 wordt ingetrokken op de in het tweede lid genoemde datum..
2. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2024.

3. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Arnhem 2024.

Artikel 24 Bijlagen

De verordening heeft de volgende bijlagen:

1. Bijlage 1: toelichting.
2. Bijlage 2: richtlijnen voor levensloopgeschikte en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8, tweede en derde lid)
3. Bijlage 3: limitatieve lijst bemiddeling doelgroepen
4. Bijlage 4: monitorgegevens (artikel 18).
5. Bijlage 5: bestuurlijke boete (artikel 19).

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [datum].

De griffier, De voorzitter,

Bijlage 1 Artikelsgewijze toelichting

Inleiding

Deze toelichting maakt deel uit van de Huisvestingsverordening Gemeente Arnhem 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 gebruik gemaakt.
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 geadverteerd. De andere mogelijkheid is het bemiddelen van een woningzoekende naar een woning. Volgens art 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 percentueel) via het lotingmodel worden aangeboden, wat voor woningen het zijn en aan welke doel groepen 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 registratie datum 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 aanvragen 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. Definities

Deze definities zijn een aanvulling op de definities van 39 van de wet.

Artikel 13. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de ‘beschermde’ woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning (‘verhuurvergunning opkoopbescherming’). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht.

De wet spreekt van ‘in gebruik geven’ van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte.

In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a). Dit zijn gebieden van de gemeente waar de opkoopbeweging zich het sterkst voordoet. Voor de wijkaanduidingen en grenzen gelden de wijk- en buurtaanduidingen die ook gehanteerd worden door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

In dit artikel staat ook de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog goedkope of middeldure woonruimte is (tweede lid, onder b, en vierde lid). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c,d en e zijn wettelijk verplicht. Het is niet toegestaan de opkoopbescherming toe te passen op de nieuwbouwvoorraad, vandaar dat in de verordening is verduidelijkt dat het gaat om 'bestaande woonruimte'. Voor nieuwbouwwoningen zijn de 'beleidsregels zelfbewoningsplicht' van toepassing. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (derde lid). Ook voor woningen die in opdracht van de gemeente worden aangekocht geldt het verbod niet. Woningen waarvoor aantoonbare schriftelijke programmatische afspraken zijn gemaakt, waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan, vallen buiten de reikwijdte van de opkoopbescherming.

In gevallen van een complexgewijze verkoop kan het voorkomen dat één of meerdere woonruimten in één pand leeg stonden. Als er in een dergelijk complex in één of meerdere woonruimte sprake was van een verhuursituatie in de 12 maanden voorafgaand aan de verkoop, valt complexgewijze verkoop buiten de reikwijdte van de opkoopbescherming. Reden voor deze uitzondering is dat het kan voorkomen dat één woonruimte in een dergelijk complex leegstaat en het complex in zijn geheel niet verkocht kan worden.

Artikel 14. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken.

Artikel 15. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet. Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam of namen van de betrokken persoon of personen in de vergunning moet(en) worden vermeld.

De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft (tweede lid).

Artikel 16. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

Artikel 17. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De onder a toegevoegde intrekkingsgrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

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.

Lid 3,4,5 zijn in de eerste plaats een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8 en of 41, eerste lid van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet. Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

Bijlage 2 Richtlijnen voor levensloopgeschikte woonruimten en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8)

Levensloopgeschikte woonruimten

1. Goed bereikbare entree
    a. De entree van de woonruimte dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/ bezoeker die gebruik maakt van loophulpmiddelen de woning goed moet kunnen gebruiken:
    b. De toegangsroute naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn
    c. Breedte van de toegangsroute dient groter dan 900 mm te zijn
    d. Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12
    e. De toegangsroute naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn
    f. Breedte van de toegangsroute groter dan 1200 mm
    g. Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12
    h. Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm
    i. Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.
    j. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1200 x 1200 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde minimaal 1200 m breed en 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.

2. Indeling
   Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) dienen op één bouwlaag te liggen. Als er verblijfsruimten op meer dan één bouwlaag liggen, zijn ze onderling verbonden door een veilige trap. Als de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op meer dan één bouwlaag liggen, moet tevens de mogelijkheid aanwezig zijn om een traplift aan te brengen.

3. Drempels en draaicirkels
    a. In de woonruimte zijn lage (max. 20 mm) of geen drempels. Dat geldt ook voor de toegangsdeuren tot de woonruimte of het woongebouw (in het geval van appartementen e.d.).
    b. Als dat laatste niet mogelijk is, dienen hogere drempels door een hellingbaan te worden overbrugd.
    c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1200 mm mogelijk is.
    d. In het geval van een afzonderlijk toilet dient de toegangsdeur bij voorkeur haaks op de lengterichting van de toiletpot te staan.

4. De vertrekken
    a. Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.
    b. Een woonruimte van minimaal 19 m2 en een breedte van minimaal 3,30 m, ruimte voor zitten en eten, voldoende vrij uitzicht.
    c. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 x 1200 mm, met de bereikbaarheid conform punt 1c.
    d. Een open of gesloten keuken met een aanrechtlengte van bij voorkeur 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.
    e. Een hoofdslaapruimte van minimaal 10 m2, een breedte van minimaal 2700 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast van minimaal 800 mm.
    f. Een badruimte met een bij voorkeur drempelloze douche, wastafel en toilet, en antislipvloer.

5. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:
    a. De aanwezigheid van een intercom/videofoon.
    b. Een goede verlichting in de hal, trappenhuizen, bergingen, enz.
    c. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare entree.
    d. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare berging.
    e. Bij de entree van het woongebouw een vrije ruimte aan de buitenzijde van minimaal 1500 mm x 1500 mm, op waterpas niveau.
    f. In de entreehal een vrije ruimte van 1500 mm x 1500 mm excl. een vaste zitplaats voor 2 personen
    g. Een lift met een binnenbreedte van minimaal 900 mm breed en 1300 mm diep, met schuifdeur of automatische deur .
    h. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1200 mm breed.
    i. Licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 800 mm breed en drempelloos dan wel met een lage drempel.
    j. Een stalling en oplaadpunt voor een scootmobiel.

6. In de woonruimte dient voldoende comfort (binnenklimaat) te zijn. Indien sprake is van een woongebouw dient dit gebouw voldoende veiligheid (sociale veiligheid, valveiligheid) binnen en buiten de woonruimte te b*ieden.*

7. Corporaties kunnen overeenkomstig certificaat A (rollatorgeschikt) van het Handboek WoonKeur Bestaande Bouw aanvullende eisen stellen.

Rolstoelgeschikte woonruimten

Naast de hierboven voorschriften voor levensloopgeschikte woningen gelden voor rolstoelgeschikte woonruimten de volgende aanvullende voorschriften:

1. Goed bereikbare entree
    a. De bezoekbaarheid van de woning dient goed te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van een rolstoel de woning goed moet kunnen gebruiken.
    b. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1500 mm x 1500 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde eveneens minimaal 1500 mm x 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.

2. De vertrekken
    a. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 m.
    b. Een hoofdslaapruimte van minimaal 12 m2, een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast van minimaal 900 mm;
    c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1500 mm mogelijk is.
    d. Het aanrecht dient onderrijdbaar en nastelbaar te zijn voor iemand in een rolstoel.
    e. Een badruimte met extra ruimte in voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeerruimte naast closet en douchezitje.
    f. Wanneer sprake is van drie of meer slaapkamers een apart tweede toilet van minimaal 1100 mm x 850 mm.

3. In het geval van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen alle deuropeningen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel maximaal 20 mm hoog te zijn.

4. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:
    a. Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.
    b. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1500 mm breed.
    c. Bij voorkeur licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 850 mm breed en drempelloos.

Bijlage 3. Doelgroepen situaties voor bemiddeling

Bemiddeling of adverteren met voorrang			
Reden	**Omschrijving**	**Kolom 3 Aanbieden via bemiddeling**	**Kolom4 Adverteren met voorrang**
Alternatief aanbod na fout corporatie	De corporatie heeft een fout gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld een syseemfout of een fout van een medewerker zijn. De woningzoekende krijgt een aanbieding van een andere woning	Ja	Nee
Bijzonder project/Leefbaarheid	Bijv. Voorrang voor middeninkomens, houden van intakegesprekken over het leveren van een bijdrage aan de leefomgeving, leefstijl, communitybuilding	Ja	Ja
Eisen aan leeftijd: * 55+ * 60+ * 65+ * tot 21 (tot 2024: 23 Jaar) * t/m 27 jaar	Zoveel mogelijk uniformiteit in leeftijden. Geen andere grenzen gebruiken. In advertentietekst: i.c.m. geen kinderen.	Nee	Ja (uitsluitend adverteren voor specifieke doelgroep)
Voorrang voor huishoudgrootte: * minimaal 3 personen * minimaal 8 personen	Uniformiteit in huishoudgrootte. Voorrang voor grotere huishoudens van minimaal 3 personen kan incidenteel toegepast worden bij grote woningen met 4 of meer (slaap)kamers, minimaal 8 personen bij woningen met 6 of meer (slaap)kamers.	Nee	Ja
Calamiteit	Een calamiteit is bijv brand of lekkage in een woning waardoor er tijdelijk en/of vervangende woonruimte wordt geboden.	Ja	Nee
Doorstroombevordering vanuit sociale huur voor 55-plussers	Aansluiten bij nieuwe regeling 'Van groot naar beter wonen'.	Nee	Ja
Individuele herhuisvesting	Onhoudbare situaties zoals bijv. ernstige overlast of woonprobleem	Ja	Nee
indicatie Levensloopgeschikte woning	Toewijziging van een woning die geschikt is voor een woningzoekende die een levensloopgeschikte woning nodig heeft	Nee	Ja
indicatie Rolstoelgeschikte woning	Toewijzing van een woning die geschikt is voor een woningzoekende die afhankelijk is van een rolstoel	Ja	Ja
Omklappen woning	Registreren van een woning nadat de huurovereekomt is overgezet van hulpverleningsinstantie naar de bewoner/huurder	Ja	Nee
Woongroep	Toewijzing via coöptatie in verband met een woongroep.	Ja	Nee
Zorg- Werkgroep Bijzondere Bemiddeling	Toewijzing van woningen via de werkgroep bijzondere bemiddeling in de regio Nijmegen	Ja	Nee
Zorg- Doorstroomtafel: toewijzing doorstroom cliënten instellingen	Toewijzingen van woningen via doorstroomtafel Arnhem	Ja	Nee
Hulpverleningsinstantie	Toewijzing van een woning aan een hulpverleningsinstantie (of cliënt van een hulpverleningsinstantie) buiten doorstroomtafel of WBB om	Ja	Nee

Onderstaande telt **niet** mee bij 15% afspraak bij bemiddeling:

Reden	**Omschrijving**	**Aanbieden via directe Bemiddeling**	**Adverteren met voorrang**
Urgentie			
Urgent uit tijdelijke noodopvang	Toewijzing aan een urgent uit de tijdelijke opvang (die staat op de lijst van erkende instellingen).	Nee	Ja
Mantelzorgurgentie	Toewijzing aan een woningzoekende met een mantelzorgurgentie.	Ja, indien dit op de verklaring is aangegeven	Ja
sociaal/medische urgentie via urgentieco	Toewijzing aan een urgent woningzoekende die vanwege sociale, medische of financiele problematiek een urgentie heeft gekregen.	Ja, indien dit op de verklaring is aangegeven	Ja
Herstructureringsurgentie	Toewijzing van een woning aan een stadsvernieuwingsurgent.	Ja	Ja
Overige			
Statushouder	Toewijzing van een woning aan een statushouder	Ja	Nee
Vrije sector	Toewijzing van een vrije sector woning i.v.m. middenhuur tot € 1026 die vanaf 2024 wordt gereguleerd	Ja	Nee
Woning herhaaldelijk geadverteerd	Toewijzing van een woning die meerdere keren is geadverteerd zonder een passende kandidaat	Ja	Nee
Woningruil	Toewijzing van een woning voor woningruil	Ja	Nee
Zorgwoningen	* woonconcepten in samenwerking met zorgpartijen bijv. Bij Woonzorg * Toewijzing van een fokuswoning aan deze specifieke doelgroep (woningzoekenden met een fysieke beperking of handicap)	Ja, maar valt buiten de huisvestingsverordening	Nee

Bijlage 4 Monitorgegevens (artikel 18)

De inhoud van de monitorrapportage bevat in ieder geval:

1. Een overzicht van de actief woningzoekenden

- Totalen per jaar
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
    - Starters
    - Doorstromers
    - Inkomensgroepen
    - Leeftijdsgroepen
    - Herkomst
    - Urgent woningzoekenden

2. Een overzicht van de verhuurde woningen

- Totalen per jaar
- Percentage sociale nieuwbouw naar eigen inwoners
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
    - Starters
    - Doorstromers
    - Inkomensgroepen
    - Leeftijdsgroepen
    - Herkomst
    - Urgent woningzoekenden

3. Slaagkansen en zoektijd en meettijd

- Totalen
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
- Starters
- Doorstromers
- Inkomensgroepen
- Leeftijdsgroepen
- Zoektijd voor staters en doorstromers
- Meettijd voor starters en doorstromers

4. Toewijzing naar verdeler (aanbodmodel., loting, bemiddeling, direct te huur)

5. Verhuisbewegingen

- Weergave verhuisbewegingen (>20) binnen en tussen gemeenten in de woningmarktregio.

6. Weergave kerngegevens voor de woningmarktregio en per gemeente

Een en ander bij voorkeur volgens het vanaf 2018 door Entree gehanteerde model.

Bijlage 5 Bestuurlijke boetes (artikel 19)

Tabel 1 Bestuurlijke boete bij overtreding van de artikelen 2, eerste lid van deze verordening.

Overtreding	Grondslag Huisvestingswet 2014	Eerste overtreding	Recidive		
			Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde en volgende overtredingen
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (artikel 2, eerste lid van deze verordening)	Artikel 8, eerste en tweede lid	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435