Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
	54 1934	E. Kiphardt	31 januari 2023

Onderwerp
voorstel PVV betreffend huisvestingsverordening

Geachte leden van de raad,

De PVV fractie heeft een initiatiefvoorstel tot vaststelling van een Huisvestingsverordening gemeente Almelo 2023 ingediend. Het initiatiefvoorstel staat gepland voor behandeling in de gemeenteraad op 21 februari 2023. Op basis van artikel 147a Gemeentewet, wordt dat besluit pas genomen nadat het college in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen naar voren te brengen. In deze brief leest u ons standpunt.

Huisvestingsverordening
De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over het toewijzen van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte. Dat kan alleen als er sprake is van schaarste. Maar het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet ook sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Om de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen. Een huisvestingsverordening geldt voor maximaal 4 jaar. Na die 4 jaar kan, wanneer de woningmarkt daar aanleiding toe geeft nog weer verlengd worden. Dat vergt op dat moment opnieuw een gedegen onderzoek naar nut en noodzaak.

Geen grondige onderbouwing
Om tot invoering van een huisvestingsverordening over te gaan moet grondig onderzoek worden gedaan naar de schaarste op de woningmarkt. Alleen de constatering dat er op de koopmarkt sprake is van overspannen huizenprijzen en schaarste van huurwoningen is niet de grondige onderbouwing die in gerechtelijke procedures standhoudt. De onderbouwing geldt voor zowel de regels met betrekking tot de woonruimteverdeling als voor de wijzigingen in de woningvoorraad.

Paraplubestemmingsplan
Op grond van het door uw raad vastgestelde paraplubestemmingsplan moeten inwoners al een vergunning aanvragen wanneer zij een woning willen inzetten voor kamerverhuur (onzelfstandige woonruimte) en wordt dus al voorzien in een aanpak om te voorkomen dat er ongewenste wijzigingen in de woningvoorraad ontstaan.

Afstemming met relevante stakeholders
Voorafgaand aan invoering van een huisvestingsverordening moet het college over de invoering overleggen met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen (Beter Wonen en Sint Joseph),

met de huurdersorganisaties en eventueel andere daarvoor in aanmerking komende organisaties zoals zorginstellingen. Het college heeft geen mogelijkheid gehad om dit overleg te organiseren. De verplichting tot dit overleg is vastgelegd in artikel 6 lid 1 van de Huisvestingswet.
Daarnaast stemt het college op grond van artikel 6 lid 2 Huisvestingswet voorafgaand aan invoering van een huisvestingsverordening deze af met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen. Deze afstemming heeft niet plaatsgevonden.

De timing van invoering van een huisvestingsverordening is essentieel.
Op dit moment loopt er gelijktijdig een aantal ontwikkelingen zoals een onderzoek naar invoering van de wet opkoopbescherming en andere instrumenten die de gemeente kan inzetten voor regulering van de woningmarkt. Daarbij kijkt het college zelf ook nadrukkelijk naar de mogelijkheden die een huisvestingsverordening biedt. Ons college komt zo snel mogelijk met de resultaten van het onderzoek naar uw raad. Maar ook het rijksbeleid zoals voorbereiding van de wet Regie op de Volkshuisvesting en de verplichte Woonzorgvisie die elke gemeente voor 1 januari 24 moet opstellen zijn van invloed op de inhoud van een gemeentelijke huisvestingsverordening. In de Woonzorgvisie kan bijvoorbeeld ook vastgelegd worden welke groepen voorrang krijgen bij huisvesting. Het nu overhaast opstellen van een huisvestingverordening zal waarschijnlijk aanleiding geven om het snel weer te moeten wijzigen gezien de actuele ontwikkelingen en vereisten.

De kwaliteit van de conceptverordening is niet goed.
In de verordening wordt bijvoorbeeld in artikel 3 b aangegeven dat een vergunning nodig is voor huurwoningen met een hogere huurprijs die bij aanvang van de huur boven de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag ligt (artikel 1g van de verordening). Dat strookt niet met de uitgangspunten van de Huisvestingswet; deze geeft aan dat het om goedkope huurwoningen moet gaan. Wat dat zijn is in de voorliggende verordening niet aangegeven. Een ander voorbeeld is artikel 8 van de huisvestingsverordening. Daar is aangegeven dat het college de woningzoekenden registreert. Dat wordt in Almelo door de woningcorporaties gedaan.

Kosten van de uitvoering
Aan het afgeven van vergunningen op grond van de huisvestingsverordening en de handhaving hierop zijn kosten verbonden die niet begroot zijn.

Ontraden
Op grond van het bovengenoemde ontraden we de vaststelling van de huisvestingverordening zoals de PVV fractie deze heeft opgesteld.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne A.J. Gerritsen

Huisvestingsverordening Gemeente Almelo 2023

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ALMELO

Gelet op de Huisvestingswet 2014, de Woningwet en artikel 149 van de Gemeentewet;

HEEFT BESLOTEN:

de Huisvestingsverordening gemeente Almelo 2023 vast te stellen.

HOOFDSTUK I BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1. In deze verordening wordt verstaan onder:
a. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo;
b. de Huisvestingswet: de Huisvestingswet 2014;
c. de eigenaar: onder 'eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek' wordt in deze verordening mede verstaan: de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
d. de woningstichtingen: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70 van de woningwet met woningbezit in Almelo (Almelose Woningstichting Beter Wonen en Woningstichting Sint Joseph Almelo);
e. het woonburo: het samenwerkingsverband tussen college en woningstichtingen waar alle beschikbare woonruimte als bedoeld onder f, g, h en i van dit artikel worden aangeboden;
f. sociale huurwoning: een woning met een huurprijs die bij aanvang van de huur onder de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de wet op de Huurtoeslag;
g. huurwoning: een woning met een huurprijs die bij aanvang van de huur boven de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag;
h. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (keukenvoorzieningen, wc en douche of bad) buiten die woonruimte;
i. doelgroepwoning: woonruimte, in het bezit van een van de woningstichtingen, die wordt ingezet voor huisvesting van de doelgroep waarvoor die woningen zijn gereserveerd, waaronder seniorenwoningen en rolstoelindicatiewoningen;
j. woningzoekende: persoon die - of huishouden dat staat geregistreerd in een inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 8;
k. arbeidsmigrant: een ingezetene van een lidstaat van de Europese Unie die met het oog op tijdelijke arbeid zijn/haar verblijf zoekt in de gemeente Almelo voor ten hoogste één jaar;
l. statushouder: een asielzoeker, wiens asielaanvraag is ingewilligd, met een tijdelijke (legale) verblijfsstatus;
m. woningmarktregio: de woningmarktregio Oost Nederland.

Artikel 2. Mandaat
Het college kan haar taken en bevoegdheden in het kader van deze verordening aan de woningstichtingen mandateren, met uitzondering van het verlenen van huisvestingsvergunningen en voor zover zij de goede uitvoering en neutraliteit niet in het geding brengen.

HOOFDSTUK II DE HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 3. Huisvestingsvergunning
Het is verboden zonder vergunning van het college woonachtig te zijn:
a. in een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 1 onder f;
b. in een huurwoning als bedoeld in artikel 1 onder g;
c. in een doelgroepwoning als bedoeld in artikel 1 onder i;
b. op een standplaats in eigendom van de gemeente Almelo of een woningstichting.

Artikel 4. De aanvraag
Door middel van het aanvaarden van een onder deze regeling aangeboden woonruimte of standplaats dient de huurder van een woning zoals vermeld in artikel 3, tevens een aanvraag om een vergunning in.

Artikel 5. Beslissing
1. De beslissing op de aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt binnen 10 dagen na het tijdstip van de indiening van de aanvraag genomen en schriftelijk ter kennis van de aanvrager alsmede de woningstichting gebracht;
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in elk geval:
a. de woning waarop zij betrekking heeft; en
b. de naam/namen van degene(n), die als vergunninghouder(s) wordt/worden aangemerkt.

Artikel 6. Mede-huisvestingsvergunninghouder
Een persoon die gedurende twee jaren onafgebroken feitelijk een gezamenlijk huishouden als bedoeld in artikel 3 van de Participatiewet voert met de huisvestingsvergunninghouder en gedurende die tijd als bewoner op het betreffende adres staat ingeschreven in de Basisregistratie personen, wordt mede-huisvestingsvergunninghouder. Dit geldt niet voor doelgroepwoningen en standplaatsen.

Artikel 7. Intrekken huisvestingsvergunning
De in artikel 18 lid 1 onder a van de Huisvestingswet gestelde termijn is één maand.

HOOFDSTUK III REGISTRATIE VAN WONINGZOEKENDEN

Artikel 8.
1. Het college registreert op hun verzoek iedere woonruimtezoekende mits diegene tenminste de leeftijd van 18 jaren heeft bereikt;
2. Het register kent de volgende onderdelen:
a. woonruimtezoekenden voor sociale huurwoningen in woningstichting bezit;
b. woonruimtezoekenden van huurwoningen in woningstichting bezit;
c. woonruimtezoekenden van standplaatsen;
d. woonruimtezoekenden van doelgroepwoningen;
3. de status van de woningzoekenden ten aanzien van de voorrangsregels van artikel 12;
4. urgentieverklaringen;
5. woonruimtezoekende arbeidsmigranten;
6. overeenkomstig de taakstelling te huisvesten statushouders

Artikel 9.
1. Het college kan voor inschrijvingen en verlengingen de digitale weg exclusief openstellen;
2. Het college mag vragen om:
a. persoonsgegevens inclusief leeftijd(en);
b. gegevens over de huidige woon- of verblijfplaats en zo nodig gegevens over het woonverleden;

c. de contactgegevens;
d. de meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende;
e. in voorkomende gevallen gegevens over de activiteiten als kermisexploitant;
f. in geval van een door de woningzoekende gedaan beroep op urgentie: de benodigde gegevens om de urgentiebehoefte vast te stellen;
3. Het moment van ontvangst van alle gevraagde gegevens geldt als inschrijvingsmoment.
4. Een bewijs van inschrijving vermeldt in ieder geval de datum van inschrijving;
5. De inschrijving is gerekend vanaf de dag, waarop deze plaatsvond, geldig tot een jaar na afloop van de maand van inschrijving;
6. Bij inschrijving en verlenging mag het college een vergoeding vragen voor de kostprijs van de administratieve verwerking;
7. Tenminste vier weken voor het verstrijken van de geldigheidsduur van de inschrijving zendt het college de woningzoekende een kennisgeving daarvan;
8. De woningzoekende dient na het verzenden van het bericht bedoeld in het vorige lid en voor het verstrijken van de geldigheidsduur zijn inschrijving op de aangegeven wijze te verlengen, bij gebreke waarvan de inschrijving komt te vervallen;
9. Lid 5 tot en met 8 van dit artikel zijn niet van toepassing op inschrijving op de wachtlijst voor standplaatsen.

Artikel 10. Registratie woningzoekenden
1. Woningzoekenden worden geregistreerd op volgorde van inschrijftijd;
2. Voor zover een woningzoekend huishouden bestaat uit twee of meer personen is de langste inschrijftijd bepalend;
3. Indien het huishouden van een woningzoekende bestaat uit twee of meer personen, wordt bij splitsing als inschrijfdatum gerekend de datum waarop de personen zich laatstelijk als woningzoekend lieten registreren of bijschrijven.

Artikel 11. Uitschrijven register
Het college haalt persoonsgegevens van de woningzoekende in het register, als bedoeld in artikel 7 van deze verordening door, indien:
a. na inschrijving door de woningzoekende in de gemeente Almelo een woning of standplaats is betrokken waarvoor hij zich had aangemeld;
b. is gebleken dat de woningzoekende geen prijs stelt op handhaving van deze inschrijving waaronder begrepen het niet op de voorgeschreven wijze verlengen van de inschrijving;
c. de woningzoekende opzettelijk onjuiste gegevens heeft verstrekt of wanneer blijkt dat de woningzoekende heeft nagelaten wijziging(en) van een of meer voor vergunningverlening van belang zijnde gegevens door te geven.

Artikel 11a Onzelfstandige woonruimte
1. de inschrijving van een jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte vervalt niet indien die jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan;
2. de inschrijving van een woningzoekende om in aanmerking te komen voor woonruimte vervalt niet, indien door die woningzoekende een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan;

HOOFDSTUK IV AANBIEDING EN TOEWIJZING WOONRUIMTE

Artikel 12. Bekendmaken en aanbieden
1. Alle huurwoningen, sociale huurwoningen, doelgroepwoningen, standplaatsen en onzelfstandige woonruimten als bedoeld in deze verordening worden aangeboden via het woonburo;

2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke voorwaarden de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de betreffende aangeboden woonruimte.
3. Het college, althans het woonburo, biedt beschikbare woonruimte als bedoeld in deze verordening, met inachtneming van de urgentieregels van artikel 13 en de voorrangsregels van artikel 14, aan op basis van de langste inschrijftijd eerst in aanmerking komende woningzoekende in de betreffende categorie;

Artikel 13. Urgentie
1. Woningzoekenden kunnen een urgentieverklaring aanvragen.
2. Er is sprake van urgentie als een huishouden in een zodanige noodsituatie verkeert dat verhuizen op zeer korte termijn noodzakelijk is. De situatie kenmerkt zich door een plotseling karakter buiten de directe invloedssfeer van de woningzoekende. Daarbij dient de woningzoekende aannemelijk te maken zelf niet in staat te zijn binnen drie maanden andere geschikte woonruimte te vinden.
3. Om voor urgentie in aanmerking te komen moet aanvrager:
a. over een Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel beschikken;
b. geregistreerd staan als woningzoekende zoals omschreven in artikel 8;
c. 18 jaar of ouder zijn;
d. minimaal één jaar in een zelfstandige woonruimte wonen, tenzij het gaat om uitstroom vanuit een instelling voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
e. deel uitmaken van een huishouden met een inkomen lager dan de door het rijk voorgeschreven inkomensgrens voor een sociale huurwoning;
f. deel uitmaken van een huishouden dat ten minste twee jaar woonachtig is in het toepassingsgebied van deze verordening;
g. niet uitgesloten zijn voor het in aanmerking komen voor een huurovereenkomst bij de woningstichtingen. Uitgesloten aanvragers kunnen in specifieke gevallen en onder voorwaarden in aanmerking komen voor urgentie op basis van het door de woningstichtingen te voeren tweede kans beleid.
4. Urgentie kan verleend worden op basis van de volgende categorieën:
a. volkshuisvestelijke indicatie;
b. medische indicatie;
c. verleners of ontvangers van mantelzorg;
d. uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang of jeugdhulpvoorziening;
e. ingeval van een aantoonbare calamiteit buiten de invloedssfeer van de woningzoekende met uitzondering van bewoners van onzelfstandige woonruimte.
5. De verleende urgentie bestaat uit een woonurgentieprofiel waarmee de urgent woningzoekende gedurende een periode van drie maanden voorrang heeft op woningzoekenden zonder urgentieprofiel.
6. Woningzoekenden met urgentie op basis van een volkshuisvestelijke indicatie hebben absolute voorrang op alle andere woningzoekenden. Urgentie op basis van de volkshuisvestelijke indicatie is geldig van de sloopaanzegging tot aan de sloopdatum en is maximaal 12 maanden;
7. Ingeval van zeer bijzondere omstandigheden kan het college woningen direct toewijzen of de urgentieperiode verlengen.
8. Er kunnen voorwaarden worden gesteld bij de verlening van een urgentieverklaring;
9. De urgentieverklaring vervalt:
a. bij het accepteren van woonruimte;
b. bij het drie keer weigeren van een passend (passend bij gezinssituatie, inkomen en lost ontstane situatie op) woningaanbod zonder geldige reden;
c. na het verstrijken van de urgentietermijn.

Artikel 14. Voorrang
1. Bij het aanbieden van woonruimte en de verlening van huisvestingsvergunningen, overeenkomstig artikel 14, tweede lid van de Huisvestingswet, 50 procent van de in artikel 3 genoemde categorieën woonruimte bij voorrang aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio;
2. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt 25 procent van de in artikel 3 genoemde categorieën woonruimte in een bij de gemeente Almelo behorende kern (Aadorp, Bornerbroek, Mariaparochie), voorrang gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de betreffende tot de gemeente Almelo behorende kern;
3. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid is een woningzoekende:
a. economisch gebonden aan de woningmarktregio of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in de woningmarktregio of die kern te vestigen, en
b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio of die kern indien hij:
1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in de woningmarktregio of die kern te vestigen, of
2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de woningmarktregio of die kern.

Artikel 15. Bijzondere bepaling gezinswoning
1. Bij het toewijzen van een gezinswoning in de categorie sociale huurwoningen, komen achtereenvolgens de volgende woningzoekenden in aanmerking:
a. de woningzoekende in het bezit van een urgentieverklaring en van wie het huishouden bestaat uit twee- of meer personen;
b. Woningzoekende van wie het huishouden bestaat uit twee- of meer personen;
c. Woningzoekende in het bezit van een urgentieverklaring en van wie het huishouden bestaat uit een persoon;
d. Overige woningzoekende.

Artikel 15a. Bijzondere bepaling jongerenwoning
Bij het toewijzen van een jongerenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
a. Woningzoekende jongere (t/m 27 jaar) in het bezit van een urgentieverklaring;
b. Woningzoekende jongere (t/m 27 jaar).
c. Overige woningzoekende.

Artikel 15b. Bijzondere bepaling seniorenwoning
Bij het toewijzen van een seniorenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
a. Woningzoekende in het bezit van een urgentieverklaring en die zelf, of een van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
b. Woningzoekende die zelf of een van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar.

Artikel 15c. Bijzondere bepaling rolstoelindicatiewoningen
Bij het toewijzen van een rolstoelindicatiewoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
a. Woningzoekende of één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden met een Rolstoel (R)-indicatie;
b. Woningzoekende of één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden met medische indicatie;

c. Na 6 maanden: een woningzoekende die zelf of één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
d. Overige woningzoekenden.

Artikel 16. Taakstelling Statushouders
Ter voldoening aan de taakstelling voor de huisvesting van vluchtelingen met een tijdelijke verblijfsvergunning (“statushouders”) zoekt het college samenwerking met woningstichtingen voor het faciliteren van tijdelijke woonruimten.

Artikel 17. Toewijzing
1. Toewijzing vindt uitsluitend plaats aan huishoudens waarvan tenminste één persoon 18 jaar of ouder is;
2. Toewijzing vindt plaats met inachtneming van urgentieregels en voorrangregels aan de woningzoekende of het huishouden dat beschikt over de langste inschrijftijd en zijn belangstelling voor de vrijgekomen woonruimte kenbaar heeft gemaakt;
3. Het college kan in bijzondere omstandigheden, zoals bij ernstige overlast, woningruil of specifieke binding, gemotiveerd afwijken van de toewijzingsregels.

Artikel 18 Toewijzing woonwagenstandplaats
1. Het college wijst de woonwagenstandplaats of de doelgroepwoning toe aan de eerst ingeschrevene op de van toepassing zijnde wachtlijst.
2. Het college mag een woonwagenstandplaats inclusief een aanwezige te verhuren woonwagen toewijzen.
3. Indien hun ouders of verzorgers overlijden of naar een verpleeghuis verhuizen, kunnen kinderen van 18 jaar en ouder die tenminste 10 jaar bij hun ouders of verzorgers inwonen het huurcontract van de ouder(s) voor zichzelf voortzetten. Het oudste kind komt daarvoor als eerste in aanmerking.
4. Het college kan in bijzondere omstandigheden afwijken van de toewijzingsregels.

Artikel 19 Overige bepalingen
De toewijzing van een woonwagenstandplaats wordt ingetrokken als de ingeschrevene niet binnen 6 maanden kan voorzien in een woonwagen met omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK V WIJZIGINGEN IN WONINGVOORRAAD

Artikel 21 Woonruimtevoorraadbeheer
Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet is van toepassing op de woningvoorraad in de gemeente Almelo, inclusief de kernen Aadorp, Bornerbroek en Mariaparochie.

Artikel 22 Voorwaarden en voorschriften
1. Het college kan in het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid voorwaarden of voorschriften verbinden aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden ingeval van een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte.
3. Elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één huishouden bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract tussen eigenaar, of degene namens deze, en huurder.

Artikel 23 Weigeringsgronden
Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning.

Artikel 23a Intrekkingsgronden
Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden ingetrokken als:
a. de eigenaar van de woonruimte hier om verzoekt;
b. de eigenaar van de woonruimte zich niet houdt aan de voorwaarden of voorschriften die in de wet, deze verordening of in de vergunning zijn gesteld;
c. een omgezette woonruimte op enig moment langer dan een jaar niet wordt gebruikt voor datgene waarvoor deze is omgezet.

HOOFDSTUK VI OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 29 Toezichthouders
Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.

Artikel 30 Inwerkingtreding, geldingsduur en citeertitel
1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2023 en is van onbepaalde duur;
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Almelo 2023.

Artikel 31 Overgangsrecht
Het college kan in bijzondere gevallen die bij de totstandkoming van de feitelijke situatie voor inwerkingtreding van deze verordening legaal waren een vergunning verlenen.

Ondertekening;

Gedaan te Almelo ter openbare raadsvergadering van 21 februari 2023,

De griffier, **De burgemeester,**

Drs. J.W. Scherpenzeel **A.J. Gerritsen**