gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
G. Hofstede

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
3 Goede gezondheid en Welzijn
10 Ongelijkheid verminderen
11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
15 oktober 2019

agendapunt

bijlage(n) ter inzage
7

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
5 november 2019

agendapunt

raadsvergadering
26 november 2019

agendapunt

onderwerp
Huisvestingsverordening 2020

INHOUD VOORSTEL

1. Een positieve zienswijze geven op de door het college af te sluiten bijgevoegde bestuursovereenkomst woonruimteverdeling conform bijgevoegd model-raadsbesluit.
2. De Huisvestingsverordening Rheden 2020 vast te stellen.

1 Wat is de aanleiding?

In de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen worden alle vrijkomende woningen van de woningcorporaties op dezelfde manier verdeeld. De regels hiervoor zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. Die is in elk van de 17 gemeenten vastgesteld en met ingang van 2016 in werking getreden. Hiermee is een jarenlang goed werkende praktijk van regionale woonruimteverdeling gecontinueerd. De Huisvestingswet vereist dat een Huisvestingsverordening slechts voor de duur van ten hoogste vier jaar mag gelden. Na die 4 jaar kunnen er alleen opnieuw regels worden gesteld als er nog steeds sprake is van schaarste aan woonruimte. Daarom is in 2018 een evaluatie uitgevoerd. Uit de evaluatie volgt dat er nog steeds sprake is van schaarste en we regionaal regels willen blijven stellen aan de verdeling van woonruimte. Omdat de huidige Huisvestingsverordening van rechtswege afloopt op 31 december 2019, moet er dan voor die tijd een nieuwe Huisvestingsverordening worden vastgesteld.

Uit de beleidsnotitie samenwerkingsverbanden volgt dat iedere samenwerkingsovereenkomst voor een zienswijze aan de raad wordt voorgelegd. Vandaar dat we de bestuursovereenkomst woonruimteverdeling voor een zienswijze aan uw raad voorleggen.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- De algemene wet bestuursrecht
- De beleidsnotitie samenwerkingsverbanden
- De inspraakverordening Rheden
- De bestuursovereenkomst woonruimteverdeling
- De huisvestingswet 2014
- De bestaande Huisvestingsverordening Rheden 2016

- De zienswijzen nota Huisvestingsverordening 2020

3 Wat willen wij bereiken ?

Het doel is om op regionale schaal schaarse woonruimte op een rechtvaardige, uniforme en transparante wijze te verdelen. Zo willen we onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, die zonder die regels zouden optreden, bestrijden. Geen willekeur, geen groepen voortrekken of achterstellen, en een goede regeling voor urgenten.
Dit draagt allereerst bij aan Global Goal 10 (ongelijkheid verminderen) doordat de beschikbare woningen op een eerlijke manier kunnen worden verdeeld. Op die manier heeft iedereen een gelijke kans op een woning. Ook is er voor bepaalde groepen urgentie bij het toebedeeld krijgen van een woning. Hiermee versterken we de gemeenschappen in onze gemeente (Global Goal 11; duurzame steden en gemeenschappen) en wordt het welzijn van onze inwoners positief beïnvloed (Global Goal 3; Goede gezondheid en Welzijn).

4 Wat gaan wij ervoor doen?

We verdelen woonruimte op een rechtvaardige, uniforme en transparante wijze, op basis van de regels uit de Huisvestingsverordening 2020, die na vaststelling vanaf 1 januari 2020 in werking zal treden. Er zijn een aantal punten waarop de Huisvestingsverordening 2020 verschilt van de Huisvestingsverordening 2016:

- Er komt een sanctie op no-show bij bezichtiging. Er zal de eerste keer een waarschuwing volgen, bij een volgende keer mag er gedurende 2 maanden niet worden gereageerd op het woningaanbod.
- Ook het labelen van woningen (bijvoorbeeld ouderencomplexen) zal in de nieuwe verordening onder maatwerk vallen.

5 Wat gaat het kosten?

Het blijft zo geregeld dat de gezamenlijke corporaties de kosten van de uitvoering dragen, inclusief de kosten van urgentieverlening. De gezamenlijke gemeenten betalen de kosten van beroep en bezwaar van de vergunningverlening. Die kosten zijn regionaal geraamd op € 190.000. Gemeente Rheden betaalt daarvan € 10.706. Dit bedrag wordt bekostigd uit het budget volkshuisvesting (product 752), waarvan onderstaand een overzicht is gegeven voor 2019 t/m 2021 van het totale budget en de op dit moment voorziene kosten.

Budget 752				
	Totale budget	Kosten hvv	Voorziene kosten anders	Nog beschikbaar
2019	€ 19.300	€ 8.470	€ 5.540	€ 5.290
2020	€ 19.300	€ 10.706	€ 2.550	€ 6.044
2021	€ 19.300	€ 10.706	€ 0	€ 8.594

Het college zal na de vaststelling van de verordening door uw raad een bestuursovereenkomst vaststellen waarin de regiogemeenten hun samenwerking en kostenverdeling op dit punt regelen.

6 Wat zijn de risico's?

Woonruimteverdeling gaat om het verdelen van schaarse woonruimte. Elke groep die voorrang moet krijgen leidt tot minder kansen voor andere groepen. Er komen via een Huisvestingsverordening geen woningen bij, het is geen oplossing voor die schaarste.
Aan het vaststellen van de Huisvestingsverordening Rheden 2020 zijn voor de gemeente Rheden geen risico's verbonden.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

De Huisvestingsverordening is tot stand gekomen in overleg met de gemeenten en woningcorporaties in de regio. Huurdersorganisaties zijn in de voorbereiding 2x geconsulteerd. De inspraakperiode leverde regionaal 6 zienswijzen op. Een aantal huurdersorganisaties pleiten daarin o.a. voor het afschaffen van de urgentie en/of tijdelijke huisvesting voor statushouders. Dat wijzen we af, omdat met urgentie en bemiddeling de taakstelling die iedere gemeente heeft om deze mensen snel en goed te huisvesten, het beste uitgevoerd kan worden. Daarbij kan ook rekening worden gehouden met spreiding en draagvlak van wijk en buurt. Bovendien heeft dit geen negatief effect voor andere woningzoekenden. Immers de taakstelling moet sowieso worden ingevuld. De provincie ziet daar ook op toe. De zienswijzen waren verder aanleiding om in het woonruimtedeel een paar redactionele wijzigingen door te voeren.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na vaststelling van de Huisvestingsverordening 2020 Rheden zullen belanghebbenden worden geïnformeerd. De Huisvestingsverordening 2020 Rheden zal digitaal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

De Huisvestingsverordening geldt voor vier jaar. Wanneer de Huisvestingsverordening 2020 bijna afloopt zal er tijdig worden geevalueerd in opmars naar de op dat moment nieuw vast te stellen Huisvestingsverordening 2024.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Hans Kettelerij,
secretaris.

Ontwerp-raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2019.

b e s l u i t :

positief tegenover het aangaan van de bijgevoegde bestuursovereenkomst woonruimteverdeling te staan en daarover geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

De Steeg, 26 november 2019,

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.

Ontwerp-raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2019

b e s l u i t :

De Huisvestingsverordening Rheden 2020 vast te stellen.

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.
CIZ-indicatie	CIZ staat voor Centrum Indicatiestelling Zorg. Het CIZ verleent indicaties voor zorg die vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ) wordt geleverd.
Corporatie	Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 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 a, 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.
Maatwerk	Toewijzing van woonruimte in afwijking van de regels van het aanbod- of lotingmodel door de corporaties op basis van bemiddeling of in de vorm van labeling of experimenten.
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 eerste 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	Indicatie afgegeven door burgemeester en wethouders aan woningzoekenden, 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 h 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, 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 vorm 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 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 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. na constatering van verwijtbare nalatigheid, zoals het niet tijdig doorgeven van gewijzigde relevante gegevens of het verstrekken van onjuiste informatie over de betreffende inschrijving.

4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Artikel 5 Aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt door de corporaties bekendgemaakt door publicatie op een toegankelijk, bij voorkeur gemeenschappelijk, digitaal platform.

2. De bekendmaking 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. en indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

3. Elke woonruimte die op deze wijze wordt verhuurd wordt binnen twee weken na ondertekening van het huurcontact op hetzelfde digitale platform verantwoord.

4. Het aanbod van standplaatsen wordt beschouwd als maatwerk ten behoeve van een bijzondere doelgroep als bedoeld in artikel 9 en vastgelegd in een nader door burgemeester en wethouders vast te stellen regeling.

Artikel 6 Hoofdregel woningtoewijzing

1. Corporaties bieden vrijkomende zelfstandige woonruimten aan volgens het aanbodmodel dan wel het lotingmodel, tenzij het om maatwerk gaat, als bedoeld in artikel 9.

2. De corporaties geven bij de publicatie van het aanbod duidelijk aan welke zelfstandige woonruimten volgens het aanbodmodel worden toegewezen, welke volgens het lotingmodel en voor welke woonruimten aanvullende criteria gelden in het kader van het maatwerk, zoals bedoeld in artikel 9 van deze verordening.

3. 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.

4. 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 en 10a en 10b.

5. De op basis van het lotingmodel toe te wijzen zelfstandige woonruimte wordt toegewezen volgens een geautomatiseerde lotingprocedure.

6. Van het totale vrijkomende woningaanbod dient jaarlijks circa 15% volgens het lotingmodel te worden aangeboden.

7. 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 10a.

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. Een volgende keer kan de woningzoekende gedurende twee maanden worden 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. De corporaties wijzen woonruimten passend toe conform het bij of krachtens het bepaalde in de Woningwet.

2. Levensloopgeschikte woonruimten kunnen door de corporaties als zodanig worden gelabeld en worden bij voorrang verhuurd aan woningzoekenden die hiervoor een door burgemeester en wethouders afgegeven verhuisindicatie hebben.

3. Rolstoelgeschikte woonruimten worden door de corporaties als zodanig gelabeld en in eerste instantie verhuurd aan woningzoekenden die hiervoor een door burgemeester en wethouders afgegeven verhuisindicatie hebben. De woonruimten kunnen zowel op basis van bemiddeling worden verhuurd als op basis van het aanbodmodel.

4. Zelfstandige studentenwoningen kunnen als zodanig door een corporatie worden gelabeld. Gelabelde zelfstandige studentenwoningen worden toegewezen aan studenten.

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 Maatwerk

1. Corporaties mogen jaarlijks maximaal 20% van het totale vrijkomende woningaanbod afwijkend van hetgeen in artikel 6 is bepaald toewijzen. Dit is in de eerste plaats ten behoeve van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Maar daarnaast kan het gaan om specifieke beleids- en toewijzingsexperimenten en labeling.

2. In het geval van beleids- en toewijzingsexperimenten gaat het per definitie om maatregelen van tijdelijke aard. De betreffende corporatie stelt burgemeester en wethouders hiervan in kennis en maakt zo nodig nadere afspraken met betreffende burgemeester en wethouders.

3. Het huisvesten van urgent woningzoekenden is geen maatwerk.

4. Voor de toewijzing van standplaatsen kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.

Artikel 10a Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 aangegeven woonruimten wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan urgent woningzoekenden.

2. De urgent woningzoekenden worden ingedeeld in de volgende urgentiecategorieën:

    a. woningzoekende vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet; deze woningzoekenden worden door een corporatie bemiddeld naar een woonruimte.

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;
deze woningzoekenden zoeken zelf een woonruimte binnen vier maanden na afgifte van deze verklaring. Een corporatie kan toestaan, dat deze termijn met drie maanden wordt verlengd.

c. woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt;
deze woningzoekenden zoeken zelf een woonruimte.

d. woningzoekenden aan wie een herstructureringsurgentieverklaring is verstrekt;
deze woningzoekenden hebben de keuze om zelf te zoeken naar een woonruimte of door een corporatie te worden bemiddeld naar een woonruimte.

e. woningzoekenden aan wie een noodurgentieverklaring is verstrekt;
deze woningzoekenden zoeken zelf naar een woonruimte.

3. Als meerdere urgent woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de rangorde als volgt bepaald:

a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden aan wie een herstructureringsurgentieverklaring is verstrekt;

b. als tweede komen in aanmerking woningzoekende vergunninghouders;

c. als derde komen in aanmerking 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;

d. als vierde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie een mantelzorgurgentieverklaring is verstrekt;

e. als vijfde komen in aanmerking woningzoekenden aan wie een noodurgentieverklaring is verstrekt.

Artikel 10b 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.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een mantelzorgurgentieverklaring verstrekken aan een woningzoekende die in de gemeente mantelzorg verleent of ontvangt,

a. waarbij sprake is van een ondersteuningsvraag,

b. waarbij sprake is van een mantelzorgrelatie waarin de mantelzorger minimaal 10 uur per week besteedt aan het bieden van mantelzorg, en

c. waarbij de verwachting is dat de mantelzorgrelatie minimaal een jaar in stand blijft.

3. Burgemeester en wethouders kunnen 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, en

b. niet door betrokkene zelf kan worden opgelost, en

c. zodanig ernstig is dat het onverantwoord is deze langer dan vier maanden te laten voortbestaan, geteld vanaf het moment van behandeling van de aanvraag om een noodurgentieverklaring.

4. Voor zover er sprake is van verwijtbare verantwoordelijkheid voor het ontstaan of voortbestaan van de persoonlijke noodsituatie als bedoeld in het derde lid geldt dit tot een maximum van drie jaar na het ontstaan van de woonnoodsituatie.

5. Een urgentieverklaring kan worden ingetrokken, indien de woningzoekende weigert een door een corporatie aan hem aangeboden woonruimte te aanvaarden.

6. De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 1 en 3 zijn geldig voor het verkrijgen van woonruimten in de woningmarktregio.

7. De urgentieverklaringen als bedoeld in de leden 2 en 3 hebben een geldigheidsduur van vier maanden. Deze geldigheidsduur kan worden verlengd met drie maanden.

8. De urgentieverklaringen vervallen door het aanvaarden van een aangeboden woonruimte.

9. Een woningzoekende die in het bezit is van een urgentieverklaring als bedoeld in de leden 2 en 3 reageert zelf op aangeboden woningen, tenzij bij de urgentieverlening anders is bepaald.

10. Wanneer twee woningzoekenden met een urgentieverklaring reageren op dezelfde woning, dan gaat de houder van de urgentieverklaring met de oudste ingangsdatum voor. Wanneer twee woningzoekenden met een urgentieverklaring die op dezelfde datum is toegekend reageren op dezelfde woning, dan heeft degene met de langste meettijd voorrang.

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

Gereserveerd.

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 3. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens verlangen.

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

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

Artikel 19 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, eerste en tweede lid van de wet.

2. De in het eerste lid bedoelde boete bedraagt € 415 voor overtreding van artikel 2, eerste lid, van deze verordening.

Artikel 20 Onvoorziene gevallen

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.

Artikel 21 Overgangsrecht

1. Alle genomen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Rheden 2016, worden gelijkgesteld aan besluiten op grond van deze verordening.

2. Aanvragen om een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening Rheden 2016 die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld aan aanvragen op grond van deze verordening.

Artikel 22 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun 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. Deze verordening treedt in werking op 31 december 2019 en vervalt op 1 januari 2024.

2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Rheden 2020.

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 Monitorgegevens (artikel 18).

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 26 november 2019.

De Burgemeester, De Raadsgriffier,

Bijlage 1 Toelichting

1. Inleiding

Deze toelichting maakt deel uit van de Huisvestingsverordening Gemeente Rheden 2020 waarin de uitvoering van de woonruimteverdeling wordt geregeld. De verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014.

2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte (artikel 2)

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 goedkope 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. Per 1 januari 2019 bedraagt deze grens € 720,42. Het bedrag wordt door het Rijk vastgesteld.

In artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag wordt de rekenhuur genoemd. Volgens artikel 5, eerste lid van deze wet is de rekenhuur de huurprijs, vermeerderd met de servicekosten.

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.

3. Aanvraag huisvestingsvergunning (artikel 3)

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.

4. Registratie (artikel 4)

De corporaties zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een uniform registratiesysteem van woningzoekenden. (artikel 4).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 qua meettijd wordt gehandeld als ware toepassing van deze regel/deze optelling nooit heeft plaatsgevonden.

5. Verantwoording verhuurde woonruimte (artikel 5)

Elke woonruimte die verhuurd wordt, zal door de corporatie verantwoord worden via voor het publiek toegankelijk 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.

6. Onderscheid tussen aanbodmodel en lotingmodel (artikel 6)

Volgens artikel 6, zesde lid van de verordening dient van het totale vrijkomende woningaanbod jaarlijks circa 15% 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.
Van het totale woningaanbod dient 15% via loting te worden aangeboden. Omdat de situatie van zowel vraag als aanbod per gemeente en woningcorporatie kan verschillen hanteert de gemeente een bandbreedte van minimaal 13% en maximaal 17%. Dit percentage geldt per woningcorporatie. Jaarlijks wordt per gemeente en per woningcorporatie gemonitord hoeveel woningen via het lotingmodel worden aangeboden, wat voor woningen het zijn en aan welke doel groepen ze worden verhuurd.
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.

7. Woningtoewijzing (artikel 6)

De woning wordt aangeboden op volgorde van de kandidatenlijst, zoals die ontstaat na toepassing van de gekozen rangordebepaler (aanbodmodel, lotingmodel dan wel maatwerk). Binnen het aanbodmodel wordt zowel voor starters als doorstromers en herstarters de meettijd bepaald door de registratiedatum. Op dit begrip is al onder punt 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 het 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.

Calamiteiten

Corporaties hebben de mogelijkheid om in geval van calamiteiten, zoals brand en bij levensbedreigende situaties, huurwoningen direct toe te wijzen.

Woningruil

Woningruil valt buiten de regels van de Huisvestingsverordening en telt dan ook 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.

8. Toewijzing van levensloopgeschikte en rolstoelwoningen (artikel 8)

De verhuisindicatie voor een levensloopgeschikte woning of een rolstoelgeschikte woning vindt op lokaal niveau plaats en wordt in de hele woningmarktregio geaccepteerd. Het maakt daarbij niet uit of de indicatie binnen of buiten de woningmarktregio is 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 of aan de Wet maatschappelijke ondersteuning.
Voor de richtlijnen waaraan de betreffende woningen moeten voldoen, wordt verwezen naar bijlage 2. Levensloopgeschikte woningen zijn bedoeld voor mensen met een (lichte) fysieke beperking. Op lokaal niveau kunnen burgemeester en wethouders en de in de gemeente werkzame corporaties afspraken maken over de toewijzing van deze woningen.
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 twee keer vruchteloos worden aangeboden, wordt de derde keer bij voorrang geadverteerd voor woningzoekenden met de betreffende indicatiestelling. Indien er dan weer geen kandidaten zijn voor deze woning, wordt hij bij de derde keer adverteren op basis van de normale volgordebepaling aan een andere woningzoekende toegewezen.

9. Maatwerk (artikel 9)

Per corporatie mag maximaal 20% van het vrijkomende aanbod onder de huurtoeslaggrens aangewend worden voor maatwerk. De 20% is berekend over het totaal aantal voor verhuur beschikbare woningen. Voor landelijk werkzame corporaties geldt deze in relatie tot het totaal aantal mutaties dat zij binnen de woningmarktregio hebben. Voor corporaties met minder dan 20 mutaties per jaar kan met burgemeester en wethouders een afwijkend, hoger percentage maatwerk worden afgesproken.
Het maatwerk heeft in de eerste plaats betrekking op het via bemiddeling huisvesten van specifieke doelgroepen, zoals:

- De huisvesting van woningzoekenden met een verhuisindicatie voor een rolstoelgeschikte woning. Een woningzoekende met een dergelijke indicatie maakt de keus tussen zelfstandig op zoek gaan naar een aangepaste woning of gebruik maken van bemiddeling. De verhuisindicatie vindt op lokaal niveau plaats en wordt in de

hele woningmarktregio geaccepteerd. Het maakt daarbij niet uit of de verhuisindicatie binnen of buiten de woningmarktregio is afgegeven.
- De huisvesting van cliënten via of op voordracht van maatschappelijke instellingen of bij uitstroom van cliënten uit instellingen.
- 'Tweede kans' huisvesting na huisuitzetting.

Daarnaast is het labelen van woonruimten voor bepaalde doelgroepen ook maatwerk.
Het huisvesten van urgent woningzoekenden is geen maatwerk. Dit ook geldt voor de vergunninghouders, omdat zij op grond van deze verordening urgent woningzoekenden zijn.
De corporatie(s) verantwoorden achteraf de verhuringen die onder meer zijn gedaan in het kader van bemiddeling via voor het publiek toegankelijke media (bijv. verantwoordingstabel) en in hun jaarlijkse verslaglegging.

10. Urgentie (artikel 10a en 10b)

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 belast met het behandelen van alle aanvragen om noodurgentie. De benoeming van de leden van deze commissie valt onder verantwoordelijkheid van dit college. De werkzaamheden van de commissie zijn vastgelegd in het Reglement aanvragen noodurgentie 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.
Als er twee of meer urgent woningzoekenden reageren op dezelfde woning, wordt de rangorde van de urgent woningzoekenden bepaald op de wijze zoals bepaald in artikel 10a.

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 woningzoekenden. 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.

Mantelzorg
Ontvangers en verleners van mantelzorg moeten voldoen aan de volgende voorwaarden om voor urgentie via een mantelzorgurgentieverklaring als bedoeld in artikel 10b 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 langdurige ondersteuning waarbij de verwachting bestaat dat de mantelzorgrelatie minimaal 1 jaar na de verklaring in stand blijft

Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen met betrekking tot het verlenen van mantelzorgurgentieverklaringen. Zo kan daarin worden opgenomen op welke wijze de afstand of reistijd tussen de ontvanger en verlener van mantelzorg bij de beoordeling van een aanvraag om een mantelzorgurgentieverklaring wordt betrokken.
De mantelzorgurgentieverklaring is alleen geldig in de gemeente die deze verklaring heeft afgegeven. Dit is de gemeente waar de mantelzorg wordt verleend of ontvangen.
Het verstrekken van een mantelzorgurgentieverklaring 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 mantelzorgurgentieverklaring afgeeft neemt zelf de bezwaar- en beroepschriften in behandeling.
Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen worden niet bemiddeld naar een woning, maar zoeken zelf een woonruimte.

Noodsituatie

- 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.

Het verstrekken van een noodurgentieverklaring 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.

11. Kosten aanvraag noodurgentieverklaring

Voor de woningzoekende bedragen de kosten voor het aanvragen van een noodurgentieverklaring (€ 56,00). Dit zal worden geregeld in de leges- c.q. belastingverordening van de gemeenten in de woningmarktregio.

12. Onttrekking en omzetting

Hoofdstuk 3 van de huisvestingverordening is bestemd voor die gemeenten in de regio die op basis van de Huisvestingswet willen ingrijpen in beheer en behoud van de woonruimtevoorraad. De wet geeft daarvoor instrumenten ter regulering van het onttrekken, omzetten, samenvoegen en/of spitsen van zelfstadige woonruimte. Dit heeft niets te maken met de rest van de verordening die het verdelen van woonruimte regelt.

13. Bestuurlijke boete (artikel 19)

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.

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 bieden.

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

3. Slaagkansen
- Totalen
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
- Starters
- Doorstromers
- Inkomensgroepen
- Leeftijdsgroepen

4. Toewijzing naar verdeler (bemiddeling, meettijd, loting, 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.

De Steeg, 26 november 2019

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.