

# Raadsvoorstel

<b>Raadsnummer:</b>	<b>2018-049</b>	<b>Zaaknummer:</b>	<b>67378</b>
<b>Onderwerp:</b>	<b>Vaststellen Huisvestingsverordening 2019</b>		
<b>Korte inhoud:</b>	Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad de huisvestingsverordening 2015 vastgesteld. In deze verordening is een urgentieregeling vastgelegd. Op basis van de huisvestingsverordening kan iemand een urgentieverklaring aanvragen, die vervolgens recht geeft op voorrang op andere woningzoekenden. De huidige verordening vervalt eind september, omdat de verordening op grond van de Huisvestingswet maar vier jaar geldt. Voor u ligt de nieuwe huisvestingsverordening. De urgentieregeling is op basis van ervaringen van de afgelopen jaren op een aantal punten aangescherpt en verduidelijkt.		

Datum B&W: 9 juli 2019	Portefeuillehouder:	Wethouder Dijksterhuis
------------------------	---------------------	------------------------

## Voorstel

1. de Huisvestingsverordening 2019 vast te stellen.

## **Toelichting:**

### **Inleiding**

Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad de huisvestingsverordening 2015 vastgesteld. In deze verordening is een urgentieregeling vastgelegd. Op basis van de huisvestingsverordening kan iemand een urgentieverklaring aanvragen, die vervolgens recht geeft op voorrang op andere woningzoekenden. De huidige verordening vervalt eind september, omdat de verordening op grond van de Huisvestingswet maar vier jaar geldt. Voor u ligt de nieuwe huisvestingsverordening. De urgentieregeling is op basis van ervaringen van de afgelopen jaren op een aantal punten aangescherpt en verduidelijkt.

### **Wettelijk kader woonruimteverdeling**

Het wettelijk kader voor de woonruimteverdeling is vastgelegd in de Huisvestingswet 2014. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet is vrije vestiging. Iedere inwoner in Nederland is vrij om te kiezen waar hij of zij wil wonen. De primaat voor de woonruimteverdeling ligt bij de corporaties: gemeenten mogen alleen ingrijpen door een huisvestingsverordening op te stellen wanneer er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimten. De Huisvestingswet geeft aan wanneer er sprake is van schaarste en verdringing. Het is aan de gemeenteraad om dit te bepalen. Een huisvestingsverordening is maximaal 4 jaar geldig.

Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in geval van schaarste op de woningmarkt een huisvestingsverordening vaststellen. In een huisvestingsverordening kan een gemeente regels stellen aan de woonruimteverdeling: urgentieregeling en de toewijzing van een huurwoning tot een bepaalde huurprijsgrens. In geval van schaarste is het mogelijk om voorrang te geven aan woningzoekenden met een economische of

maatschappelijke binding aan een gemeente. Een gemeente kan met een huisvestingsverordening in 50% van de gevallen voorrang geven aan mensen met binding aan de regio. De helft van dat percentage mag met voorrang gaan naar lokale woningzoekenden. Met andere woorden kan maximaal 1 op de 4 woningen gereserveerd worden voor woningzoekenden uit de eigen gemeente. Verder kunnen in een huisvestingsverordening eisen gesteld worden aan de samenstelling van de woningvoorraad: voor huur- en koopwoningen in geval van onttrekking, samenvoeging en splitsing van woonruimten en bij omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten.

De Huisvestingswet is in 2017 aangepast. Wanneer een gemeente er voor kiest om in de huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen, dan zijn er twee verplichte categorieën: woningzoekenden die de gemeente voorrang moet geven. Het betreft woningzoekenden, die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang in geval van huiselijk geweld, en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen. De verplichte categorie vreemdelingen met een verblijfsvergunning (statushouders) is komen te vervallen. Gemeenten kunnen er nu ook voor kiezen om hierover prestatieafspraken met de corporaties te maken, maar mogen er ook voor kiezen om deze urgentiecategorie te handhaven.

### **Woonruimteverdeling in de gemeente Nijkerk**

In de huidige huisvestingsverordening is enkel een urgentieregeling opgenomen. Met de corporaties zijn afspraken gemaakt over de doelen, die wij met de woonruimteverdeling beogen. Het is aan de corporaties om te bepalen hoe ze de doelstellingen willen bereiken bijvoorbeeld door het labelen van woningen voor bepaalde doelgroepen. In de huidige verordening zijn geen voorrangseisen voor de eigen inwoners opgenomen, omdat in 2015 zonder extra regelgeving 1 op de 4 woningen verhuurd werd aan inwoners uit Nijkerk. Wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad maken wij jaarlijks prestatieafspraken met de corporaties over de minimale omvang van de kernvoorraad en vanuit de ruimtelijke ordening/bouwbesluit worden eisen gesteld aan de minimale ruimtelijke kwaliteit.

De sociale huurwoningen in Nijkerk worden aangeboden voor verhuur via het regionale woonruimteverdelingssysteem: [www.woningneteemvallei.nl](http://www.woningneteemvallei.nl). Woningzoekenden kunnen zich hier inschrijven en reageren op het totale aanbod in de regio Amersfoort (Amersfoort, Bunschoten, Nijkerk, Leusden, Soest en Woudenberg). De woningen in Nijkerk worden verdeeld op basis van loting (25%) en op basis van inschrijfduur (75%). De lotingwoningen zijn bedoeld voor spoedzoekers: mensen, die vooral snel een woning willen hebben en minder eisen stellen aan de woning zelf. Er is immers geen inschrijftijd nodig om op deze woningen te reageren. Dit hebben wij zo afgesproken met de corporaties in de prestatieafspraken.

### **Woningmarkt in cijfers**

Het is gangbaar om de druk op de woningmarkt in beeld te brengen met behulp van inschrijftijd en zoektijd. Inschrijftijd is de tijd dat iemand ingeschreven staat. Zoektijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat berekend vanaf de eerste reactie tot het moment van accepteren van de woning. In 2018 bedroeg de zoektijd voor woningen, die door middel van het aanbodmodel toegewezen zijn 1,5 jaar. De gemiddelde inschrijftijd bedroeg 6,7 jaar. In 2018 bedroeg de zoektijd voor een lotingwoning 1 jaar. De gemiddelde inschrijftijd bij loting bedroeg 1,5 jaar. Om een vergelijking te maken in 2016 bedroeg de gemiddelde zoektijd voor loting- en aanbodwoningen samen 0,8 jaar met een gemiddelde inschrijftijd van 4 jaar.

Er zijn in 2018 236 sociale huurwoningen verhuurd, waarvan 146 woningen (62%) verhuurd zijn aan inwoners uit Nijkerk. De overige woningen zijn verhuurd aan inwoners uit andere gemeenten: 51 woningen (22%) zijn verhuurd aan inwoners uit de regio en 39 woningen (16%) aan inwoners van buiten de regio. Dit zijn overwegend statushouders. Om een vergelijking te maken in 2016 zijn 65% van de woningen verhuurd aan inwoners uit Nijkerk en is 18% van de woningen verhuurd aan huishoudens uit de regio en 17% van de woningen verhuurd aan huishoudens van buiten de regio.

In 2018 zijn in totaal 45 woningen en de kamers in het zusterhuis en de Kardinaal Alfrinklaan bemiddeld via de huisvestingsverordening. In totaal hebben 34 huishoudens een urgentieverklaring aangevraagd en zijn er 28 urgentieverklaringen afgegeven. Van de 28 urgentieverklaringen zijn er 21 toegekend op basis van “multiproblematiek”, 2 op basis van uitstroom (1 x beschermd wonen en 1 x “blijf van mijn lijf huis”), 1 op basis van mantelzorg en is 1 keer de hardheidsclausule toegepast. Van de 34 aanvragen zijn er 3 afgewezen, omdat ze niet aan de criteria voldoen, en hebben 3 aanvragers hun aanvraag ingetrokken, omdat ze zelfstandig een woning hebben gevonden. Verder zijn er 17 woningen toegewezen aan statushouders. Hiermee is 19% van de zelfstandige huurwoningen verhuurd via de huisvestingsverordening. Om een vergelijking te maken in 2016 bedroeg dit 22% van de verhuringen.

### **Regionale samenwerking**

In 2017 heeft een evaluatie van het regionale woonruimteverdelingssysteem plaats gevonden. De evaluatie ging met name over de vraag of de van tevoren gestelde doelen zijn behaald. Ook zijn er een aantal aanbevelingen gedaan, waaronder het advies om de overgangsregeling te verlengen. Dit laatste is gebeurd. Op dit moment wordt in regionaal verband gesproken over de uitwerking van de overige aanbevelingen. Er zijn nog geen concrete voorstellen, die gereed zijn voor besluitvorming en meegenomen zijn in dit raadsvoorstel.

De gemeenten en corporaties hebben met elkaar een convenant woonruimteverdeling regio Amersfoort gesloten. In dit convenant zijn de taken en bevoegdheden vastgelegd. Het convenant is geldig tot en met 1 oktober 2019. De gemeente Baarn en Eemland Wonen, de woningstichting in Baarn, willen dit najaar tot het regionale woonruimteverdelingssysteem toetreden. Er komt nog een geactualiseerd convenant.

### **Waarom een nieuwe verordening / wat hebben wij aangepast?**

1. De huisvestingsverordening is maximaal 4 jaar geldig, dat wil zeggen dat huidige huisvestingsverordening geldig is tot en met 28 september 2019. De gemeente moet daarom opnieuw afwegen of er reden is om een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen, wegens de (voortdurende) schaarste op de woningmarkt.
2. Anticiperen op wijzigingen in wet- en regelgeving:
  - Statushouders zijn niet langer een wettelijk verplichte urgentie categorie, maar omdat de huidige werkwijze goed werkt kiezen wij ervoor deze urgentie categorie te behouden.
  - Woonwagendstandplaatsen kunnen wettelijk ook worden aangewezen als goedkope woningvoorraad, maar aangezien het om zo'n specifiek woningaanbod gaat en het beleid erop gericht is de woonwagendstandplaatsen in de koopsector onder te brengen, kiezen wij ervoor de woonwagendstandplaatsen voor de urgentieregeling uit te sluiten.
3. Technische verbeteringen:
  - Duidelijker vastleggen wie voor urgentie in aanmerking komen (toelatingscriteria).
  - De werkwijze duidelijker vastleggen:

1. De gemeente geeft urgentieverklaring af.
2. Een urgentieverklaring geeft recht op met voorrang directe bemiddeling naar een geschikte woning of voorrang bij het zoeken in reguliere woningaanbod.
3. De urgentieverklaring geeft aan voor welk type woning en grootte van de woning de voorrang geldt.
4. Na acceptatie van de woning geeft de verhuurder namens burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning af.
  - Duidelijker vastleggen hoe lang een urgentieverklaring geldig is en wanneer de verklaring ingetrokken, gewijzigd of verlengd kan worden.
  - Er was sprake van een aantal onduidelijkheden tussen de verordening en de toelichting op de verordening. De verordening en de toelichting zijn nu beter op elkaar afgestemd.
4. De noodzaak om een nieuwe huisvestingsverordening vast te stellen, is ook aanleiding geweest om nog een keer goed naar de inhoud te kijken. Op basis van een evaluatie met diverse partijen hebben wij ervoor gekozen om een aantal onderwerpen in de verordening aan te scherpen:
  - De categorie “woningzoekenden die urgent woonruimte nodig hebben, en waarbij sprake is van een combinatie van de volgende situaties (multiproblematiek)” is komen te vervallen. Er is voor gekozen om in de nieuwe verordening meerdere urgentiecategorieën uit te werken, zodat het voor inwoners duidelijker is wanneer urgentie aangevraagd kan worden.
  - Er zijn twee nieuwe urgentiecategorieën toegevoegd, omdat wij in de praktijk zien dat in een aantal gevallen kinderen de dupe worden van de handelwijze van hun ouders. Het gaat om woningzoekenden met minderjarige kinderen die na echtscheiding de huidige dure koop- of huurwoning moeten verlaten, en om woningzoekenden met minderjarige kinderen, die als gevolg van financiële problemen (bijvoorbeeld als gevolg van verlies van een baan) de huidige te dure woning moeten verlaten. In theorie is iemand zelf verantwoordelijk voor vervangende woonruimte (tijdig inschrijven en wekelijks reageren), maar wij zien in de praktijk dat in dergelijke situaties de stress zo oploopt dat dit niet (voldoende) gebeurt. Ook de rechter heeft in enkele uitspraken aangegeven de huisvestingsverordening 2015 te streng te vinden als er minderjarige kinderen bij de aanvraag zijn betrokken.
  - Op dit moment geeft een urgentieverklaring recht op voorrang bij reageren op beschikbare woningaanbod. In de praktijk is de werkwijze ontstaan dat in specifieke gevallen huishoudens met een urgentieverklaring rechtstreeks bemiddeld worden. Deze werkwijze bevat. In de nieuwe verordening wordt vastgelegd of er sprake is van rechtstreekse bemiddeling of voorrang bij reageren op beschikbaar woningaanbod. Uitgangspunt is dat bij directe bemiddeling sprake is van specifieke woningeisen, bijvoorbeeld in geval van medische urgentie of mantelzorg, of dat het wenselijk is dat de woningzoekende met zorg geplaatst wordt in een wijk of straat (spreiden).

### **Beoogd effect**

Mensen met een urgent woonprobleem zo snel mogelijk aan een passende woning helpen.

### **Argumenten**

1. *Huidige verordening komt van rechtswege te vervallen: er is een nieuwe regeling nodig*

In de Huisvestingswet is vastgelegd dat een huisvestingsverordening maximaal 4 jaar geldig is. Dit betekent dat de huidige verordening geldig is tot 28 september 2019 en op die datum van rechtswege komt te vervallen.

2. *De gemiddelde inschrijftijd en zoektijd stijgen: voldoende onderbouwing urgentieregeling*

Uit de rapportages van woningnet blijkt de gemiddelde zoektijd gestegen is van 0,8 jaar in 2016 naar 1,5 jaar in 2018. De gemiddelde inschrijftijd voor een woning, die op basis van inschrijftijd toegewezen wordt, bedroeg in 2016 gemiddeld 4 jaar en is in 2018 gestegen naar gemiddeld 6,7 jaar. Een urgentieverklaring geeft recht op directe bemiddeling of voor een periode van 6 maanden voorrang bij reageren op specifiek aanbod. Dit betekent dat afgewogen wordt of iemand wel of niet in staat is om binnen 6 maanden zelf in zijn of haar woonbehoefte te voorzien.

3. *Aansluiten bij de ons omliggende urgentieregelingen: verruiming urgentieregeling*

De huidige urgentieregeling is streng in vergelijking met de regelingen van de ons omliggende gemeente. Dit betekent dat het voor de inwoners van Nijkerk moeilijker is om voor urgentie in aanmerking te komen. Ook de rechter heeft in enkele uitspraken aangegeven de regeling te streng te vinden als er minderjarige kinderen bij de aanvraag zijn betrokken. In de nieuwe verordening wordt de urgentieregeling meer in overeenstemming gebracht met de urgentieregeling van de ons omliggende gemeenten.

4. *Huishoudens in kwetsbare positie worden ondersteund: meer maatwerk urgentieregeling*

In het voorstel voor de urgentieregeling zijn meer urgentiecategorieën opgenomen. Wanneer aan de eisen van de urgentiecategorie wordt voldaan, komt iemand voor urgentie in aanmerking. Er wordt nog steeds gekeken naar de eigen verantwoordelijkheid, maar hier wordt minder de nadruk op gelegd. Hier is bewust voor gekozen, omdat de praktijk laat zien dat teveel huishoudens in kwetsbare situaties niet altijd in staat zijn om de eigen verantwoordelijkheid voor het vinden van andere woonruimte op te pakken.

## **Kanttekeningen**

1. *Meer maatwerk : nadruk op eigen verantwoordelijkheid in sommige gevallen minder groot*

De nieuwe regeling bevat meer categorieën, waarin een urgentie kan worden verleend. Er wordt nog steeds gekeken naar de eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager. Hierbij hebben de gebiedsteam een rol o.a. door het geven van informatie. Wanneer de zelfredzaamheid onvoldoende is, wordt er maatwerk geleverd.. In het gemeentelijk beleid wordt veel belang gehecht aan het nemen van eigen verantwoordelijkheid. De praktijk heeft echter laten zien dat een aantal huishoudens hiertoe toch niet in staat is. In het geval er minderjarige kinderen bij zijn betrokken, is daarom de mogelijkheid voor een urgentie opengesteld. In aanvulling hierop blijven de gebiedsteams een rol hebben als het gaat om het versterken van de eigen kracht van inwoners.

2. *Inspanningen nodig om reguliere woningzoekenden voldoende mogelijkheden te bieden op de woningmarkt*

Het risico bestaat dat met de verruiming van de urgentieregeling, er minder woningen beschikbaar komen voor de reguliere woningzoekenden. De zoektijden en de gemiddeld benodigde inschrijftijd om voor een woning in aanmerking te komen zullen kunnen stijgen. Aan de andere kant hebben wij het afgelopen jaar de huidige verordening al ruimhartig toegepast, vooral in de situaties met minderjarige kinderen. De verwachting is dat er de komende jaren vooral meer beroep gedaan zal worden op de urgentiecategorie uitstroom uit instellingen, waar het college afspraken mee heeft gemaakt. Denk bijvoorbeeld aan voorzieningen voor beschermd wonen, de jeugdzorg of een psychiatrische behandelkliniek. In de nieuwe Woonvisie, waarvan de besluitvorming voor

het einde van dit jaar voorzien is, wordt inzichtelijk gemaakt wat nodig is om in de woonwensen van de reguliere woningzoekenden te voorzien.

### **Uitvoering**

In de voorbereiding van deze nieuwe huisvestingsverordening heeft er een evaluatie plaats gevonden met medewerkers van het gebiedsteams en corporaties. De nieuwe concept verordening is, zoals de Huisvestingswet verplicht, besproken met de Woningstichting Nijkerk (WSN) en de Alliantie en beide huurdersbelangenverenigingen. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt. In de regio Amersfoort is ambtelijk gedeeld dat de gemeente Nijkerk een nieuwe huisvestingsverordening opstelt en dat inhoudelijk aansluiting gezocht is bij de urgentieregeling van de gemeente Amersfoort.

De uitvoering van de urgentieregeling blijft lokaal. Inwoners van de gemeente Nijkerk, die een urgentieverklaring willen aanvragen, kunnen dit op het stadhuis doen. Er vindt een intakegesprek plaats, waarin ook verkend wordt wat de mogelijkheden op de reguliere woningmarkt zijn. In de nadere regels, die door het college worden vastgesteld, staat beschreven waaraan woningzoekenden, die vragen om urgentie, per urgentiecategorie moeten voldoen. Deze voorwaarden zijn niet voor iedere urgentiecategorie gelijk en zijn daarom in een nadere regeling opgenomen. In de urgentieverklaring staat beschreven in welke urgentiecategorie iemand ingedeeld is en waar de urgentie recht op geeft. De corporaties zullen gemandateerd worden om bij het tekenen van het huurcontract een huisvestingsvergunning af te geven.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,  
de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

## RAADSBESLUIT

Nummer: 2018-049

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 juli 2019;

gelet op artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a, 7 en 9 tot en met 12, van de Huisvestingswet 2014;

### **b e s l u i t :**

vast te stellen de **Huisvestingsverordening Nijkerk 2019**

#### **Paragraaf 1. Algemene bepalingen**

##### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *aanbodmodel*: het digitale platform waarop de samenwerkende corporaties in de regio Eemvallei hun woningen te huur aanbieden;
- b. *huisvestingsvergunning*: de vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 van de wet;
- c. *inschrijfregister*: het digitale inschrijfregister van de samenwerkende corporaties in de regio Eemvallei;
- d. *maatschappelijke binding*: binding van een persoon aan de gemeente Nijkerk. Er is sprake van maatschappelijke binding wanneer:
  - i. een persoon het voorafgaande kalenderjaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Nijkerk is geweest of
  - ii. een persoon gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Nijkerk is geweest.
- e. *mantelzorg*: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- f. *regio Eemvallei*: de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
- g. *wet*: de Huisvestingswet 2014;
- h. *woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- i. *woningzoekende*: het huishouden dat in het regionaal register van woningzoekenden [www.woningneteemvallei.nl](http://www.woningneteemvallei.nl) is ingeschreven.

## **Artikel 2. Aanwijzing categorie woningen**

1. Voor woonruimten, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op huurtoeslag, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden uit een van de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 5.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c van de Leegstandwet.

## **Paragraaf 2. Vergunningplicht**

### **Artikel 3. Vergunningplichtige woonruimte**

1. De in artikel 2, eerste lid aangewezen categorie woonruimte mag niet zonder huisvestingsvergunning, als bedoeld in artikel 10, voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven.
2. De in het vorige lid bedoelde vergunningplicht geldt alleen als er een woningzoekende uit een van de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 5 in aanmerking komt voor de desbetreffende woonruimte.

## **Paragraaf 3. Urgentie**

### **Artikel 4. Aanvraag urgentieverklaring**

1. Een aanvraag om een urgentieverklaring wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. Hierbij worden de volgende gegevens verstrekt:
  - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
  - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
  - c. huishoudinkomen;
  - d. aanduiding van de urgentiecategorie als bedoeld in artikel 5 van toepassing is en de motivering hiervan;
  - e. relatie van de problematiek met de huidige woonsituatie;
  - f. argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen zes maanden absoluut noodzakelijk is;
  - g. inschrijfbewijs als woningzoekende.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bepaling van de mate van urgentie aanvullende bewijsstukken opvragen
3. Er kan slechts eenmaal op basis van dezelfde feiten en omstandigheden een urgentieverklaring worden aangevraagd.
4. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een urgentieverklaring is de aanvrager een vergoeding, op basis van de legesverordening, verschuldigd.

### **Artikel 5. Urgentiecategorieën**

1. Deze regeling kent de volgende urgentiecategorieën:
  - a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
  - b. vreemdelingen met een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 28 van de wet;
  - c. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen;



- d. woningzoekenden die dakloos zijn of dreigen te worden na beëindiging van een verblijf in een behandelkliniek, een voorziening voor maatschappelijke opvang of een voorziening voor beschermd dan wel begeleid wonen, waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt en waarvan de behoefte aan woonruimte in de gemeente naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
  - e. woningzoekenden, die vanwege sloop of ingrijpende renovatie de woonruimte in door burgemeester en wethouders goedgekeurde (herstructurerings)plannen verlaten en daarin niet terugkeren;
  - f. woningzoekenden met één of meerdere minderjarige kinderen, die vanwege financiële problemen, een te dure huurwoning of een koopwoning moeten verlaten om een goedkopere huurwoning te betrekken;
  - g. woningzoekenden, die in verband met medische redenen moet verhuizen, omdat de woning niet meer geschikt is;
  - h. woningzoekenden met één of meer inwonend(e) minderjarige kind(eren), die als gevolg van echtscheiding dakloos worden.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de toepassing van het eerste lid.
  3. Om toegelaten te worden tot de in het eerste lid genoemde urgentiecategorieën gelden de volgende voorwaarden:
    - a. tenminste één van de leden van het huishouden is achttien jaar of ouder;
    - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a tot en met e en I van de Vreemdelingenwet 2000.
    - c. het inkomen van het huishouden is niet hoger dan de inkomensgrens voor de primaire doelgroep van corporaties, als bedoeld in artikel 48 van de Woningwet, waarbij deze voorwaarde niet geldt voor de urgentiecategorie genoemd in het eerste lid onder e.
  4. Voor de onder het eerste lid, onder d, e, f, g, en h genoemde urgentiecategorieën geldt dat de aanvrager maatschappelijke binding met de gemeente Nijkerk moet hebben. Deze eis kan niet worden gesteld aan doelgroepen genoemd onder het eerste lid onder a en b. Bij urgentiecategorie c geldt dat de mantelzorger dan wel de mantelzorgontvanger de vereiste binding heeft.

#### **Artikel 6. Algemene beoordelingsgronden voor urgentieverstrekking**

1. Burgemeester en wethouders kunnen de aanvraag om een urgentie weigeren indien naar hun oordeel sprake is van:
  - a. de situatie waarin aanvrager verkeert, hem is te verwijten;
  - b. de aanvrager niet voldoende zelfredzaam is;
  - c. het woonprobleem op andere wijze kan worden opgelost;
  - d. de aanvrager niet in staat is in de kosten van zijn bestaan of bewoning van een zelfstandige woning te voorzien ; of
  - e. het woningzoekende huishouden langer dan 8 jaar is ingeschreven bij het inschrijfregister.
2. Bij de beoordeling van het verzoek om een urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een onafhankelijke deskundige adviseur.

### **Artikel 7. Inhoud urgentieverklaring**

1. De urgentieverklaring vermeldt:
  - a. welke urgentiecategorie, als bedoeld in artikel 5 van toepassing is;
  - b. de van toepassing zijnde toewijzingsprocedure van directe bemiddeling dan wel voorrang in het aanbodmodel;
  - c. het zoekprofiel inhoudende het woningtype of aard van de woonruimte, de grootte van de woonruimte (aantal kamers) en of de ligging van de woonruimte.
2. De urgentieverklaring van de urgentiecategorieën b, c, d en e geeft recht op een huisvestingsvergunning voor een woning in de gemeente Nijkerk, die zes maanden na afgifte urgentieverklaring door directe bemiddeling van het college door een woningcorporatie aan de woningzoekende wordt aangeboden.
3. De urgentieverklaring van de urgentiecategorieën a, f, g en h geeft gedurende zes maanden na de datum van afgifte recht op het bij voorrang verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor speciaal voor huishoudens met een urgentieverklaring gelabelde woonruimte in de gemeente Nijkerk.
4. De overeenkomstig het derde lid gelabelde woonruimte wordt aangeboden via het aanbodmodel.
5. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de toepassing van het eerste lid.

### **Artikel 8. Vervallen, intrekken of verlengen van een urgentieverklaring**

1. De urgentieverklaring vervalt:
  - a. door het accepteren van aangeboden woonruimte;
  - b. door het overlijden van de houder van de urgentieverklaring;
  - c. door het verstrijken van de termijn van de urgentieverklaring;
  - d. door het weigeren van een door de gemeente via directe bemiddeling overeenkomstig artikel 7 tweede lid, aangeboden woonruimte;
  - e. door het weigeren van een woonruimte die voldoet aan het zoekprofiel.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
  - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 1, onder i., is aan te merken;
  - b. het huishouden niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de verklaring is verleend;
  - c. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
  - d. de woningzoekende daar om verzoekt;
  - e. indien de feitelijke omstandigheden niet overeenstemmen met de beschrijving van die omstandigheden in de Gemeentelijke Basisregistratie Personen.
3. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe urgentieverklaring verleend en komt de oude urgentieverklaring te vervallen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de verklaring verlengen indien:
  - a. geen woonruimte beschikbaar is geweest gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend; of
  - b. in bijzondere gevallen.

#### **Artikel 9. Rangorde woningzoekenden**

1. Een vrijkomende woning als bedoeld in artikel 2, eerste lid, wordt toegewezen aan een woningzoekende die beschikt over een urgentieverklaring met betrekking tot urgentiecategorie b, c, d, en e, als bedoeld in artikel 5.
2. Zijn er bij de toepassing van het eerste lid meerdere gegadigden voor dezelfde woning, dan wordt de woning toegewezen aan de woningzoekende met de oudste urgentieverklaring.
3. Als het eerste lid niet van toepassing is, wordt een vrijkomende woning als bedoeld in artikel 2 toegewezen aan een woningzoekenden die beschikt over een urgentieverklaring met betrekking tot urgentiecategorie a, f, g en h als bedoeld in artikel 5.
4. Zijn er bij de toepassing van het derde lid meerdere gegadigden voor dezelfde woning, dan wordt de woning toegewezen aan de woningzoekende met de oudste, op het moment van aanmelding voor de betreffende woning nog geldende, urgentieverklaring.

#### **Artikel 10. Verlening huisvestingsvergunning**

1. Burgemeester en wethouders verlenen een huisvestingsvergunning aan woningzoekenden met een urgentieverklaring.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
  - a. een aanduiding 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.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een corporatie mandateren om de huisvestingsvergunning te verlenen.

#### **Paragraaf 4. Slotbepalingen**

#### **Artikel 11. Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. Het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte staat daarbij voorop.

#### **Artikel 12. Experimenten**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd experimenten te laten plaatsvinden over het in gebruik geven van woonruimte aan urgent woningzoekenden, op een wijze die niet in deze verordening is geregeld, maar wel in een op grond van de Huisvestingswet vast te stellen verordening zouden kunnen worden geregeld.
2. Een experiment vangt niet eerder aan dan na een positieve beslissing van burgemeester en wethouder over de opzet van een experiment. Zij nemen daarbij de belangen van een evenwichtige rechtvaardige, doelmatige en transparante woonruimteverdeling in acht.
3. Een experiment kan niet langer duren dan twee jaar en betreft maximaal 10% van het toe te wijzen aantal woonruimten in een jaar. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot de toepassing van dit artikel alsmede over de aanvraagprocedure.

#### **Artikel 13. Mandaat**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van hun bevoegdheden op basis van deze verordening te mandateren.

#### **Artikel 14. Bestuurlijke boete**

1. Overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 350 en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 1000.
3. De boete voor overtreding van artikel 8 tweede lid van de wet bedraagt voor de eerste overtreding € 3000 en voor herhaalde overtreding binnen 3 jaar € 4500.

#### **Artikel 15. Restbepaling**

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

#### **Artikel 16. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening wordt bekendgemaakt in het elektronisch gemeenteblad en treedt op de achtste dag na die van bekendmaking in werking.
2. Op het tijdstip genoemd in het eerste lid wordt de Huisvestingsverordening 2015 ingetrokken.
3. De intrekking van de Huisvestingsverordening 2015 heeft geen gevolgen voor de geldigheid van urgentieverklaringen en vergunningen–hoe ook genaamd- dan wel krachtens die verordening gestelde beleidsregels, voorschriften en beperkingen – hoe ook genaamd.
4. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Nijkerk 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Nijkerk  
d.d. 26 september 2019,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA

## TOELICHTING

### 1.1. Algemeen

#### *Uitgangspunten Huisvestingswet 2014*

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van goedkope woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. De wet biedt daarnaast de mogelijkheid een urgentieverordening op te stellen ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. Deze verordening beperkt zich tot een urgentieregeling aangezien in deze gemeente geen sprake is van algemene schaarste aan goedkope woonruimte.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur en die eigendom is van de corporaties. De gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

#### *De huisvestingsvergunning*

Het is op grond van artikel 8 van de wet verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen op grond van artikel 19 van de wet mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties.

In de eerste plaats komen woningzoekenden met een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Het kan echter zijn dat voor een bepaalde woonruimte geen woningzoekenden met een urgentiebeschikking in aanmerking komen. Dan wordt de woonruimte toegewezen aan andere (niet-urgente) woningzoekenden die in aanmerking komen voor deze woonruimte.

#### *Urgentieverordening*

Door middel van een urgentieverordening wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. De urgentieverordening bestaat uit vier onderdelen: aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, urgentiecriteria/ categorieën, procedurevoorschriften en de bestuurlijke boete op het verbod om een aangewezen woonruimte in gebruik te geven of te nemen zonder vergunning.

#### *Urgentiecategorieën*

In de urgentieverordening dient te worden vastgelegd in welke gevallen sprake is van een dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt: de zogenaamde urgentiecategorieën. In principe is de gemeenteraad vrij in het benoemen van urgentiecategorieën. Echter, als een urgentieverordening wordt vastgesteld, behoren op grond van artikel

12, derde lid, van de wet twee groepen woningzoekenden in ieder geval tot de urgentiecategorieën. Dit zijn:

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, en
2. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

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

#### *Categorieën woonruimte*

Naast het benoemen van urgentiecategorieën dienen ook categorieën woonruimte te worden aangewezen waarbij voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden uit één van de urgentiecategorieën. Voor het aanwijzen van categorieën woonruimte is aangesloten bij de huurtoeslaggrens. Op die manier kunnen alle verhuurders worden verplicht om in de goedkope huurwoonruimtevoorraad voorrang te verlenen aan de huisvesting van urgente groepen woningzoekenden.

#### *Procedure*

In de verordening is vastgelegd wat de procedure is voor woningzoekenden om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen en op welke wijze zij vervolgens met voorrang een woning kunnen krijgen.

## **1.2. Artikelsgewijs**

### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

Het aantal definities in artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Een voorbeeld hiervan is de definitie van vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000. Deze definitie is niet in de verordening opgenomen.

Wel zijn enkele andere definities toegevoegd aan artikel 1, die niet in de wet staan en die de begrippen in de verordening verduidelijken. Het gaat om de definities van aanbodmodel en van woningzoekende.

### **Artikel 2. Aanwijzing categorie woningen**

Per 1 juli 2017 vallen standplaatsen voor woonwagens onder het begrip woonruimte, zie artikel II, onder A, van de Veegwet wonen (wet van 25 januari tot "wijziging van de Huisvestingswet 2014 2014, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen" (Stb. 2017, 25)). De gemeente kiest er voor om woonwagenstandplaatsen uit te sluiten evenals goedkope woningen, die tijdelijk verhuurd worden op basis van de Leegstandwet. Dit is specifiek aanbod voor een

specifieke doelgroep en/of worden niet via woningnet verhuurd. Wel zijn aangewezen alle huurwoningen van de corporaties met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens ),die normaal worden verhuurd.

### **Artikel 3. Vergunningplichtige woonruimte**

In dit artikel is geregeld dat er alleen een huisvestingsvergunning nodig is wanneer iemand met een urgentieverklaring een woning accepteert.

### **Artikel 4. Aanvraag urgentieverklaring**

In dit artikel staat aan welke eisen een aanvraag voor een urgentieverklaring moet voldoen. Ook is bepaald dat slechts eenmaal op basis van dezelfde feiten en omstandigheden een urgentieverklaring mag worden aangevraagd. En dat voor het aanvragen een vergoeding is verschuldigd.

### **Artikel 5. Indeling in een urgentiecategorie**

In dit artikel zijn de urgentiecategorieën a t/m h beschreven. In het tweede lid is aangegeven dat burgemeester en wethouders nadere regels stellen ten aanzien van de toepassing van het eerste lid. In de nadere regel urgentie zijn de voorwaarden beschreven waaraan woningzoekenden die vragen om urgentie, per urgentiecategorie moeten voldoen. Deze voorwaarden zijn niet voor iedere urgentiecategorie gelijk en zijn daarom in de nadere regel urgentie opgenomen.

In het derde lid zijn drie eisen die voor ieder aanvrager gelden. Deze eisen vloeien voort uit de Huisvestingswet. Aanvragers kunnen slechts voor urgentie in aanmerking komen indien zij 18 jaar of ouder zijn, de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8 van de Vreemdelingenwet 2000, en een inkomen hebben dat niet hoger is dan de grens die geldt voor de primaire doelgroep van de corporaties. Indien niet aan deze eisen wordt voldaan, komt het college niet toe aan de verdere beoordeling van de aanvraag.

In het vierde lid is geregeld dat voor urgentie de aanvrager moet beschikken over een maatschappelijke binding aan Nijkerk. Deze eis geldt niet bij personen uit Blijf van mijn lijf- opvanginstellingen noch voor vergunninghouders. Bij mantelzorger moet of de mantelzorger dan wel de mantelzorgontvanger de vereiste binding hebben.

In de verordening zijn deze eisen naar voren gehaald en al voor de urgentiebeoordeling opgenomen, teneinde te voorkomen dat een woningzoekende wel een urgentiebeschikking zou kunnen krijgen maar niet de vereiste huisvestingsvergunning.

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht wordt de indeling in een urgentiecategorie bij beschikking vastgelegd. Tegen een beschikking staat bezwaar en beroep open.

### **Artikel 6. Algemene beoordelingsgronden voor urgentieverstrekking**

In dit artikel zijn een vijftal gronden genoemd, waaraan elke aanvraag om een urgentieverklaring wordt getoetst. Het gaat daarbij te beoordelen of de situatie waarin de aanvrager verkeert aan hem is te verwijten, of hij/zij voldoende zelfredzaam is, of het woonprobleem niet op een andere wijze kan worden opgelost bijvoorbeeld met een voorliggende voorziening of kamerbewoning, of de aanvrager in de kosten van zijn bestaan kan voorzien en kan voldoen aan de bewoning van een zelfstandige woning en of de woningzoekende niet al langer dan 8 jaar is ingeschreven in [www.woningneteemvallei.nl](http://www.woningneteemvallei.nl). De betekenis van deze gronden is beschreven in de nadere regel urgentie.

Mocht aan een van deze eisen niet worden voldaan, dan kan de urgentie worden geweigerd en komen burgemeester en wethouders niet meer toe aan beoordeling van voorwaarden die zijn gesteld in de nadere regel urgentie

In het tweede lid is geregeld dat burgemeester en wethouders advies kunnen aanvragen bij een onafhankelijke deskundige. Dat kan bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie. Daarvoor zullen zij een medisch adviseur moeten aanwijzen.

#### **Artikel 7. Inhoud urgentieverklaring**

Een urgentieverklaring geeft recht op huisvestingsvergunning voor een woning in de gemeente Nijkerk. In de urgentieverklaring staat in welke urgentiecategorie iemand ingedeeld is en welke procedure van toepassing is: directe bemiddeling of voorrang bij zoeken. Voorrang bij zoeken wil zeggen dat de aanvrager voor een periode van een half jaar voorrang krijgt bij het reageren op voor urgenten gelabeld woningaanbod in woningnet. Directe bemiddeling wil zeggen dat de aanvrager rechtstreeks een woning aangeboden krijgt van de corporatie. Het streven is dat er binnen een half jaar een woning aangeboden wordt, maar het gaat om specifieke aanbod dat beschikbaar moet komen. Verder is bepaald dat in de urgentieverklaring een zoekprofiel is opgenomen. Daarmee wordt bepaald voor welk woningtype, bijvoorbeeld een appartement, jongerenwoning of eengezinswoning, en voor welke woninggrootte (aantal kamers) de urgentieverklaring geldig is.

#### **Artikel 8. Vervallen, intrekken of verlengen van een urgentieverklaring**

Het is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om woningzoekenden in een urgentiecategorie in te delen. Deze bevoegdheid impliceert tevens de bevoegdheid tot intrekken of wijzigen van de indeling in een urgentiecategorie. In dit artikel staan beschreven wanneer de urgentieverklaring vervalt, wanneer de urgentieverklaring kan worden ingetrokken en wanneer de geldigheidsduur kan worden verlengd. Dat laatste is mogelijk als er geen woonruimte beschikbaar is geweest gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend of in zeer bijzondere gevallen.

De urgentieverklaring vervalt door het accepteren van een aangeboden woning, door overlijden van de aanvrager, door het verstrijken van de geldigheidstermijn en door weigering van aangeboden woonruimte. Een verklaring wordt ingetrokken als bijvoorbeeld de omstandigheden van het huishouden zijn gewijzigd of gegevens niet juist blijken te zijn op grond waarvan de verklaring is verstrekt.

#### **Artikel 9. Rangorde woningzoekenden**

In deze bepaling staan voorrangregels voor toewijzing van woonruimte in de gevallen waarin er meer dan een urgente gegadigde is voor een bepaalde woonruimte. Het artikel bepaalt welke urgentiecategorie het eerst aan de beurt is. Binnen de urgentiecategorie gaat degene met de oudste urgentieverklaring voor.

#### **Artikel 10. Verlening huisvestingsvergunning**

Burgemeester en wethouders verlenen een huisvestingsvergunning aan woningzoekenden met een urgentieverklaring. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van de Huisvestingswet een corporatie mandateren om de huisvestingsvergunning te verlenen. Hiervoor wordt gekozen en de corporaties zullen de huisvestingsvergunningen gaan afgeven namens burgemeester en wethouders.

#### **Artikel 11. Hardheidsclausule**

De hardheidsclausule maakt het voor burgemeester en wethouders mogelijk om in het voordeel van de aanvrager af te wijken van de verordening in gevallen waar de verordening naar hun oordeel tot bijzondere hardheid leidt.

#### **Artikel 12. Experimenten**

In de verordening is een experimenteerartikel opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van de verordening. Een experiment kan niet langer duren dan twee jaar en kan niet meer dan



10% van het in dat jaar toe te wijzen aantal woonruimten betreffen. Burgemeester en wethouders beslissen over het starten van een experiment.

#### **Artikel 13. Mandaat**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van hun bevoegdheden op basis van deze verordening te mandateren. De gemeente kiest ervoor om de afgifte van de huisvestingsvergunning te mandateren. De indeling in een urgentiecategorie wordt niet gemandateerd.

#### **Artikel 14. Bestuurlijke boete**

In dit artikel is geregeld wat de boete is bij overtreden van de verordening, dat wil zeggen boetes voor wie een woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik geeft (verhuurder) en neemt (huurder).

#### **Artikel 15. Restbepaling**

In dit artikel is bepaald dat in gevallen waarin de Huisvestingsverordening geen uitsluitel geeft, zullen burgemeester en wethouders beslissen. Daarbij laten zij zich alleen leiden door overwegingen uit de verordening en ten behoeve van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

#### **Artikel 16. Inwerkingtreding en citeertitel**

Deze verordening wordt genoemd "Huisvestingsverordening Nijkerk 2019" en treedt in werking op de achtste dag na de bekendmaking in het elektronische Gemeenteblad. De Huisvestingsverordening 2015 wordt op dezelfde dag ingetrokken. De eerder afgegeven urgentieverklaringen blijven in stand.