

Huisvestingsverordening gemeente Heusden 2016



De raad van de gemeente Heusden; gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2016;
gelet op de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen de navolgende **Huisvestingsverordening gemeente Heusden 2016**

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. de wet: de Huisvestingswet;
- b. college: burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden;
- c. huurtoeslaggrens: is de maximale huurprijsgrens waarbij het mogelijk is om nog huurtoeslag te krijgen, als bedoeld in artikel 13, eerste lid sub a van de Wet op de huurtoeslag;
- d. huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- e. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- f. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- g. taakstelling: het aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders voor wie de gemeente op grond van art. 28 van de wet in huisvesting dient te voorzien;
- h. vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning 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;
- i. urgentiecommissie: het samenwerkende uitvoeringsorgaan van de gemeente Heusden bevoegd om te beslissen op aanvragen om urgentie
- j. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente Heusden;
- k. urgentieaanvrager: huishouden dat staat ingeschreven als woningzoekende bij Woonveste of andere woningcorporatie;
- l. zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen, afsluitbare toegang welke door één huishouden mag worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen zoals badkamer, toilet en keuken buiten de woonruimte;
- m. urgentieverklaring: de schriftelijke verklaring dat voorziening in de behoefte aan woonruimte voor de woningzoekende dringend noodzakelijk is;
- n. huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 8, lid 1 van de wet.

Artikel 1.2. Reikwijdte van de verordening

1. Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte in de gemeente Heusden met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens.
2. Voor het in gebruik nemen van woonruimte is geen huisvestingsvergunning nodig.

HOOFDSTUK 2. Urgentieregeling

Artikel 2.1. Urgentie

1. Voor de in artikel 1.2, lid 1 aangewezen categorieën woonruimte kan het college urgentie geven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

2. Onverminderd artikel 12, derde lid, van de wet, behoort tot de woningzoekende als bedoeld in het eerste lid, de woningzoekende, die dringend woonruimte nodig heeft om sociale, financiële of medische redenen.
3. Een sociale reden als bedoeld in lid 2 is aan de orde als:
 - a. sprake is van een acute noodsituatie of (dreigende) dakloosheid die niet door eigen toedoen is ontstaan en terugkeer naar de oorspronkelijke woning niet meer haalbaar is, of;
 - b. sprake is van vergunninghouders die o.b.v. art. 28 van de wet door het COA aan de gemeente zijn gekoppeld (taakstelling) voor huisvesting binnen de gemeentegrenzen van Heusden;
 - c. de onder sub a genoemde omstandigheden mogen geen direct gevolg zijn van het verbreken van een samenlevingsvorm.
4. Een financiële reden als bedoeld in lid 2 is aan de orde als:
 - a. een zodanig financiële positie is ontstaan buiten de schuld van de aanvrager om, waardoor deze te maken heeft met een grote inkomensachteruitgang, veroorzaakt door acute en/of onvoorzienbare omstandigheden, waardoor de huidige woonruimte niet langer betaalbaar is of;
 - b. de aanvrager een woonkostentoeslag in het kader van de Participatiewet ontvangt onder de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte;
 - c. de onder sub a en b genoemde omstandigheden mogen geen direct gevolg zijn van het verbreken van een samenlevingsvorm.
5. Een medische reden als bedoeld in lid 2 is aan de orde als een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem, in afwijking van de reguliere wachttijd medisch gezien noodzakelijk is.
6. Bij het bepalen van de urgentie kan het college ook te nemen of genomen maatregelen inzake betaalgedrag, woongedrag en gedrag ten aanzien van eerdere verhuurders betrekken.

Artikel 2.2. Het aanvragen van urgentie

1. Het verzoek om urgentie wordt ingediend bij het college en gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van het huishouden van de verzoeker;
 - c. aanduiding en motivering urgentie.
2. Het verzoek om urgentie, op grond van artikel 2.1, lid 3 (sociale redenen) en 4 (financiële redenen) moet uiterlijk binnen zes weken na het ontstaan van de omstandigheid worden ingediend.
3. Bij de beoordeling van de urgentie kan het college externe deskundigen aanwijzen om hen te adviseren.
4. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om urgentie is de aanvrager een vergoeding verschuldigd.
5. De in lid 4 van dit artikel bedoelde vergoeding is niet van toepassing op woningzoekenden:
 - a. die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten,
 - b. vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

6. Als de urgentie wordt verleend, wordt de vergoeding gerestitueerd. Er kan slechts eenmaal op basis van dezelfde feiten en omstandigheden een urgentieverklaring worden aangevraagd.
7. Als de urgentie wordt verleend, geldt deze voor een termijn van vier maanden ingaande op de dag volgend op de datum waarop de beschikking tot het toekennen van urgentie is verzonden.
8. Het college omschrijft in de urgentieverklaring in ieder geval de maximale huurprijs en het woningtype om passend op het woningaanbod te kunnen reageren als bedoeld in artikel 2.3.
9. Het college kan aan een urgentieverklaring nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 2.3. Woningaanbod bij urgentie

1. Degene aan wie een urgentie is verstrekt, is verplicht om gedurende de in artikel 2.2, lid 7 genoemde termijn te reageren op passende via het toewijzingsstelsel aangeboden woningen, met dien verstande dat er sprake is van een passend woningaanbod.
Aan vergunninghouders wordt in afwijking van bovenstaande een woning aangeboden door de in Heusden werkzame woningcorporaties.
2. Heeft de urgent woningzoekende binnen de termijn genoemd in het eerste lid nog geen passende woning, dan bieden de in Heusden werkzame corporaties binnen twee maanden een passende woning aan.
Deze laatstgenoemde termijn wordt naar redelijkheid verlengd als geen passend aanbod beschikbaar is gekomen.
3. Een passend woningaanbod als bedoeld in het eerste en tweede lid hangt nauw samen met woningtype, woninggrootte, inkomen, gezinssamenstelling en leeftijd.
4. Wanneer meerdere woningzoekenden, die zijn ingedeeld in een urgentie categorie, op dezelfde woning reageren, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot toekennen van urgentie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking. Het college kan nadere rangorderegels opstellen.

Artikel 2.4. Intrekken, vervallen van de urgentie

1. Het college kan de urgentie intrekken, als:
 - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van urgentie niet meer wordt voldaan;
 - b. urgentie is toegekend op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - c. de houder van de urgentie niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 2.3. lid 1 van deze verordening.
2. De urgentie vervalt automatisch als:
 - a. een passende woning is aanvaard;
 - b. het woningaanbod als bedoeld in artikel 2.3 lid 2 van deze verordening is geweigerd.

HOOFDSTUK 3 Overige bepalingen

Artikel 3.1. Mandatering urgentie

Het college kan de uitoefening van de bevoegdheden krachtens deze verordening mandateren.

Artikel 3.2. Urgentiecommissie

1. Het college stelt een urgentiecommissie in.
2. Het college regelt de taak, de samenstelling, de werkwijze en bevoegdheden van de in het eerste lid bedoelde commissie.

Artikel 3.3. Bezwaar

Tegen beschikkingen op grond van deze verordening staat bezwaar open bij het college conform de Algemene Wet Bestuursrecht.

Klachten over de toepassing en uitvoering van de woonruimteverdeling in de gemeente Heusden worden ingediend bij de onafhankelijke klachtencommissie van de woningcorporaties.

Artikel 3.4. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

Artikel 4.1 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na de wettelijk voorgeschreven bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Heusden 2016.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Heusden op 27 september 2016.

De griffier,

mw. drs. E.J.M. de Graaf