

**INTEGRALE HERZIENE
HUISVESTINGSVERORDENING 2015 GEMEENTE DEN HELDER**

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) Huishouden: alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- b) Huurtoeslaggrens: de jaarlijks door de rijksoverheid vastgestelde maximum huurgrens, waaronder welke gesproken wordt van sociale huurwoningen en huurder in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Boven deze grens wordt gesproken van geliberaliseerde of vrije sector woningen, waarbij de verhuurders meer vrijheid hebben de huurprijs te bepalen. Per 1 januari 2015 ligt de huurtoeslaggrens op €710,68. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd.
- c) Inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- d) Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, zijnde hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep;
- e) Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- f) Wet: Huisvestingwet 2014;
- g) Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente Den Helder;
- h) Woningzoekende: huishouden dat in het door de woningcorporaties bijgehouden woningregister is ingeschreven.

Artikel 1.2. Reikwijdte verordening

1. Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op woonruimte met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en die:
 - a. verhuurd wordt door een woningcorporatie;
 - b. verhuurd wordt door een ander en voor zover deze woonruimte gelegen is binnen de gemeente Den Helder.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is het bepaalde in deze verordening niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimten
 - b. woonruimte bestemd voor inwoning;
 - c. door burgemeester en wethouders in overleg met de verhuurder aan te wijzen vormen van een woon- of leefgemeenschap;
 - d. door woningcorporaties gelabelde woningen voor doelgroepen (jongerenwoningen, aangepaste woningen, zorggeschikte woningen, 55+ woningen, studentenwoningen), uitsluitend in die gevallen waarin de woningzoekende aan wie urgentie is verleend niet binnen de doelgroep van de betreffende gelabelde woning valt.

HOOFDSTUK 2. Urgentieregeling

Artikel 2.1. Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 1.2 onder het eerste lid aangewezen categorieën woonruimte wordt bij de toewijzing van passende woonruimte voorrang verleend aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is en die een huishoudinkomen hebben lager dan de inkomensgrens van artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Woningzoekenden kunnen hiertoe een aanvraag tot het verlenen van voorrang bij urgentie indienen bij burgemeester en wethouders.
2. Voor een aanvraag tot het verlenen van voorrang bij urgentie komt in aanmerking de woningzoekende die:

- a. 18 jaar of ouder is en de Nederlandse nationaliteit bezit, dan wel een geldige verblijfsstatus heeft;
 - b. de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag geen verzoek voor urgentie heeft gedaan;
 - c. in de 12 maanden voorafgaand aan de datum van aanvraag beschikt of heeft beschikt over zelfstandige woonruimte;
 - d. buiten eigen schuld of buiten eigen gedragingen dan wel gedragingen van derden die zich met goedvinden van de woningzoekende in of rondom de woning bevinden, de huidige woonruimte moet verlaten;
 - e. aantoonbaar niet in staat is zelf binnen 6 maanden andere passende woonruimte te vinden;
 - f. de huidige woonruimte niet geschikt (te maken) is om het probleem binnen 6 maanden op te lossen terwijl dit wel noodzakelijk is, en
 - g. minimaal 1 jaar ingeschreven staat in de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Den Helder dan wel in het geval van mantelzorgverlening aantoonbaar maatschappelijk gebonden is aan Den Helder.
3. Voorrang kan uitsluitend worden verleend aan woningzoekenden die passen binnen één van de onderstaande categorieën en mits zij voldoen aan de bijbehorende criteria:
 - a. Mantelzorg geïndiceerden. Dit zijn woningzoekenden die intensieve mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning verlenen of ontvangen. Aanvragen voor urgentie voor deze categorie woningzoekenden lopen via de sociale wijkteams van de gemeente Den Helder. De wijkteams beoordelen of er sprake is van een situatie met intensieve mantelzorg;
 - b. Statushouders. Dit zijn woningzoekenden die na een asielaanvraag een legale status hebben ontvangen waarmee zij zich in Nederland mogen vestigen. Het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) meldt deze woningzoekenden bij de gemeente aan;
 - c. Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen (zoals Blijf van mijn Lijf-huis), die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten. Aanvragen voor urgentie voor deze categorie lopen via de instantie waar een woningzoekende op dat moment tijdelijk verblijft.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen voor aanvragen tot het verlenen van voorrang bij urgentie in uitzonderlijke gevallen het bepaalde in het tweede en derde lid, behoudens het tweede lid, aanhef en onder d, buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing leidt tot een dusdanige onevenredigheid voor woningzoekenden dat dit als onbillijk moet worden beschouwd.
 5. Bij de beoordeling van het verzoek om urgentie, als bedoeld in het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag met inachtneming van paragraaf 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2.2. Aanvraag voorrang bij urgentie

1. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, adres, woonplaats, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. samenstelling van het huishouden van de aanvrager, en
 - c. aanduiding van de urgentiecategorie, zoals bedoeld in artikel 2.1 derde lid, waartoe aanvrager meent te behoren.
2. Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen een termijn van acht weken op ingediende aanvraag. Deze termijn kan éénmaal met acht weken worden verlengd.

Artikel 2.3. Werking van de urgentieverlening

1. De in artikel 2.1. eerste lid bedoelde urgentie geldt voor een termijn van 4 maanden ingaande op de dag volgend op de datum waarop de beschikking tot het toekennen van urgentie is verzonden.
2. Het verlenen van urgentie als bedoeld in artikel 2.1. eerste lid houdt in het verlenen van een extra inschrijfduur van maximaal 5 jaar die benut kan worden voor het verkrijgen van woonruimte in bezit van elke in Den Helder werkzaam zijnde woningcorporatie.
3. Woningcorporaties wijzen zoveel mogelijk passende woonruimte toe aan woningzoekenden aan wie urgentie is verleend.

4. Onder passend toewijzen zoals bedoeld onder lid 3 van dit artikel wordt verstaan een zelfstandige woonruimte met een aantal kamers dat in verhouding staat tot de grootte van het huishouden, waarbij het volgende van toepassing is:

a) huishouden van 1 persoon	min. 1 kamer (studio)
b) huishouden van twee personen	min. 1 slaapkamer
c) huishouden van drie personen	min. 2 slaapkamers
d) huishouden van vier personen	min. 2 slaapkamers
e) huishouden van 5 personen	min. 3 slaapkamers
f) huishouden van tenminste 6 personen	min. 4 slaapkamers

en waarvan de huurprijs in verhouding staat tot het verzamelinkomen van degene aan wie urgentie is verleend zoals is vastgelegd in de basishuurtabel op grond van de Wet op de huurtoeslag;
5. Indien de woningzoekende aan wie urgentie is verleend niet binnen de vastgestelde termijn van 4 maanden woonruimte heeft gevonden, wordt binnen een tweede termijn van 4 maanden eenmalig een passende woonruimte aangeboden. Deze laatstgenoemde termijn kan worden verlengd met nogmaals een termijn van 4 maanden indien geen passend aanbod beschikbaar is gekomen;
6. Bij de passende woningaanbieding zoals bedoeld onder lid 3 van dit artikel wordt geen rekening gehouden met specifieke woonwensen zoals voorkeur voor wijk, straat en woningtype, tenzij dit bij de beoordeling van het verzoek om voorrang bij urgentie noodzakelijk wordt geacht.

Artikel 2.4. Intrekking en verval van de urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot urgentieverlening intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 2.1 is aan te merken;
 - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - c. hierom verzoekt;
 - d. de termijn waarvoor zij is verstrekt (maximaal 12 maanden) is verstreken;
 - e. er binnen de eerste 4 maanden zoals bedoeld in artikel 2.3., eerste lid, van deze verordening door de woningzoekende een passende woningaanbieding wordt geweigerd.
 - f. het woningaanbod, zoals bedoeld in artikel 2.3., vijfde lid, van deze verordening wordt geweigerd.
2. Een urgentieverlening vervalt automatisch indien de houder van de urgentie na de urgentieverlening zelfstandige woonruimte voor onbepaalde tijd in gebruik heeft genomen;
3. Een beschikking tot urgentieverlening kan, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, worden gewijzigd indien gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Hij ontvangt dan een nieuwe beschikking, onder intrekking van de oude beschikking.

HOOFDSTUK 3 Slotbepalingen

Artikel 3.1. Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg overeenkomstig artikel 6 van de wet.

Artikel 3.2. Vervallen oude verordening en overgangsrecht

1. De Huisvestingsverordening Den Helder 2011 is op 1 juli 2015 van rechtswege vervallen.
2. Op bezwaarschriften tegen een besluit op grond van de Huisvestingsverordening Den Helder 2011, wordt beslist met inachtneming van die verordening.

Artikel 3.3. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van haar openbare bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: HUISVESTINGSVERORDENING 2015 GEMEENTE DEN HELDER.