

Raadsvergadering d.d. : 2 november 2015

Besluit nummer : RB15.0096

Onderwerp : Vaststelling Huisvestingsverordening 2015 gemeente Den Helder

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel nummer van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 13 oktober 2015;

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Stadsontwikkeling en -beheer op 26 oktober 2015;

overwegende dat op 1 januari 2015 de Huisvestingswet 2014 in werking is getreden, in welk kader de door de gemeenteraad op 20 juni 2011 vastgestelde Huisvestingsverordening Den Helder 2011 per 1 juli 2015 van rechtswege is vervallen;

overwegende dat het noodzakelijk is regels vast te stellen met betrekking tot een urgentiesysteem in de sociale huursector en de categorieën woningzoekenden die als urgent in de zin van artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 kunnen worden aangeduid;

gelet op de artikelen 2, 12 en 13 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen de '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) Maatschappelijke binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder b van de wet;
- e) 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;
- f) 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;
- g) Studentenwoonruimte: een zelfstandige woning bestemd voor studentenhuisvesting waar op basis van een campuscontract gehuurd kan worden;
- h) Wet: Huisvestingwet 2014;
- i) Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente Den Helder;

- j) 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.
2. Voorrang kan worden verleend aan woningzoekenden, welke passen binnen één van de onderstaande categorieën en mits zij voldoen aan de bijbehorende criteria:
 - a. Medisch geïndiceerden. Dit zijn woningzoekenden die in verband met medische omstandigheden permanent ernstige hinder, belemmering of verslechtering ondervinden in hun woonsituatie en een aangepaste woning nodig hebben. Er kan alleen een beroep worden gedaan op deze omstandigheid indien een verklaring wordt overgelegd van een medisch specialist, aangevuld met een advies van een deskundige verbonden aan een onafhankelijke instantie die is gespecialiseerd in medische advisering. Aanvragen voor urgentie voor deze categorie woningzoekenden lopen via de sociale wijkteams van de gemeente Den Helder;
 - b. Sociaal geïndiceerden. Dit zijn woningzoekenden die – buiten de eigen schuld- in een acute noodsituatie verkeren vanwege sociale of psychische omstandigheden en die dringend andere woonruimte nodig hebben, maar deze niet zelfstandig via de gebruikelijke wegen binnen een redelijke termijn kunnen vinden. Over aanvragen voor urgentie voor deze categorie worden de corporaties geadviseerd door het team Vangnet en Advies van de GGD;
 - c. Herstructurering-geïndiceerden. Dit zijn woningzoekenden die noodgedwongen hun bestaande woonruimte moeten verlaten wegens sloop of ingrijpende renovatie. De betreffende woningcorporatie voorziet zelf in de herhuisvesting van deze categorie woningzoekenden. Aanvragen voor deze categorie lopen buiten de gemeente om;
 - d. 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;
 - e. 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;
 - f. 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.

Artikel 2.2. Aanvraag voorrang bij urgentie

1. Een aanvraag tot het verlenen van voorrang bij urgentie is gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder.
2. Een aanvraag tot het verlenen van voorrang bij urgentie wordt ingediend bij de directie van Woningstichting Den Helder (postbus 90, 1780 AB Den Helder), die als centraal loket fungeert en aan wie het nemen van een besluit op de aanvraag is gemandateerd.
3. 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 tweede lid, waartoe aanvrager meent te behoren.
4. Bij de beoordeling van een aanvraag tot het verlenen van voorrang bij urgentie kan het college van burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
5. Tegen een beslissing op een aanvraag tot voorrang bij urgentie kan beroep en bezwaar worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder.
6. Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen een termijn van acht weken op ingediend beroep en bezwaar. Deze termijn kan éénmaal met acht weken worden verlengd.

Artikel 2.3. Urgentiecriteriën

Voor een aanvraag tot het verlenen van voorrang bij urgentie, zoals bedoeld in artikel 2.3, 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 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.

Artikel 2.4. 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 corporatie.
3. Corporaties wijzen zoveel mogelijk passende woonruimte toe aan woningzoekenden die voor urgentie in aanmerking komen.
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 2.5. Intrekking en verval van de urgentieverklaring

1. Een besluit tot het verlenen van voorrang bij urgentie kan worden ingetrokken indien:
 - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentie niet meer wordt voldaan;

- b. de urgentie is verstrekt op grond van gegevens waarvan de houder van de urgentie wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de houder van de urgentie daarom verzoekt.
2. Een urgentieverlening vervalt automatisch indien de houder van de urgentie na de urgentieverlening zelfstandige woonruimte voor onbepaalde tijd in gebruik heeft genomen;
3. De urgentieverlening vervalt indien:
 - a. de termijn waarvoor zij is verstrekt (maximaal 12 maanden) is verstreken;
 - b. er binnen de eerste 4 maanden zoals bedoeld in artikel 2.4. lid 1 van deze verordening door de woningzoekende een passende woningaanbieding wordt geweigerd.
 - c. het woningaanbod, zoals bedoeld in artikel 2.4. lid 5 van deze verordening, wordt geweigerd.

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

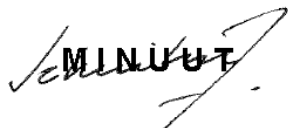
1. De Huisvestingsverordening Den Helder 2011 is op 1 juli 2015 van rechtswege vervallen.
2. Op bezwaarschriften tegen een besluit op grond van de Huisvestingsverordening Den Helder 2011, wordt beslist met inachtneming van die verordening.

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.

Aldus besloten in de raadsvergadering
van 2 november 2015.

voorzitter
Koen Schuiling



griffier
mr. drs. M. Huisman

