

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Den Helder houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening 2015 gemeente Den Helder)

Geldend van 28-01-2022 t/m heden

Intitulé

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Den Helder houdende regels omtrent huisvesting (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.

HOOFDSTUK 2. Urgentieregeling

Artikel 2.0. Reikwijdte hoofdstuk

- 1. Het bepaalde in dit hoofdstuk 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 dit hoofdstuk 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.

Artikel 2.1. Voorrang bij urgentie

- 1. Voor de in artikel 2.0. 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 urgentie categorie, 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 2A. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

Artikel 2A.0. Reikwijdte hoofdstuk

- 1. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.
- 2. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op woonruimte:

- a.

met een WOZ-waarde van € 250.000 of lager;

- b.

die gelegen is in de buurten Centrum, Visbuurt, Van Galenbuurt en Oostsloot, zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart;

- c.

waarvan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk; en

- d.

die op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:

- 1°

vrij van huur en gebruik was;

- 2°

in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden was; of

- 3°

werd verhuurd met een vergunning als bedoeld in artikel 2A.2.

Artikel 2A.1. Verbod op in gebruik geven woonruimte

- 1. Het is verboden om een woonruimte, als bedoeld in artikel 2A.0. zonder vergunning van burgemeester en wethouders, in gebruik te geven, in welke vorm dan ook, binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod, als bedoeld in lid 1. Aan een ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.

Artikel 2A.2. Vergunning voor in gebruik geven woonruimte

- 1. Voor woonruimte als bedoeld in artikel 2A.0., kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen om af te wijken van het verbod, als bedoeld in artikel 2A.1., lid 1.
- 2. De vergunning wordt verleend indien sprake is van:

- a.

een geval als bedoeld in artikel 41, lid 3, van de Wet;

- b.

een overeenkomst tot ingebruikname van een woonruimte, als bedoeld in artikel 8, leden 2 en 3, van de Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016;

- c.

een overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte, waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning hebben verleend, als bedoeld in artikel 15, lid 1, van de Leegstandwet; of

- d.

een woonruimte die door een Woningcorporatie is aangekocht.

Artikel 2A.3. Aanvraag

- 1. Een aanvraag om een vergunning, als bedoeld in artikel 2A.2., kan slechts worden gedaan door de eigenaar van de in gebruik te geven woonruimte.
- 2. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders door gebruikmaking van het webformulier dat te vinden is op www.denhelder.nl.
- 3. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens overlegd:
 - a.

kopie van de akte van levering van de in gebruik te geven woonruimte; en

- b.

indien de aanvrager een natuurlijk persoon is: naam, adres, telefoonnummer, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager; of

- c.

indien de aanvrager een rechtspersoon is: naam, adres, telefoonnummer en een uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

- 4. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, lid 3, onderdeel a, van de Wet wordt tevens aangeleverd: een uittreksel uit de basisregistratie personen waaruit een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad blijkt tussen de eigenaar en degene aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
- 5. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, lid 3, onderdeel b, van de Wet wordt tevens aangeleverd: een kopie van de schriftelijke overeenkomst tussen de eigenaar en degene aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt genomen.
- 6. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 41, lid 3, onderdeel c, van de Wet wordt tevens aangeleverd: een schriftelijke motivatie, voorzien van bewijsmiddelen, waaruit blijkt dat de in gebruik te geven woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
- 7. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 2A.2., lid 2, onderdeel b, wordt tevens aangeleverd:

- 1°

een afschrift van de leegstandbeschikking, als bedoeld in artikel 7 van de Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016; en

- 2°

een afschrift van de overeenkomst tot ingebruikname van de woonruimte, als bedoeld in artikel 8, leden 2 en 3, van de Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016, waaruit de beoogde datum van ingebruikname van de woonruimte blijkt.

- 8. In het geval dat een aanvraag ziet op een verleningsgrond als bedoeld in artikel 2A.2., lid 2, onderdeel c, wordt tevens aangeleverd:

- 1°

een afschrift van de vergunning, als bedoeld in artikel 15, lid 1, van de Leegstandwet; en

- 2°

een afschrift van de overeenkomst van huur en verhuur van de woonruimte, als bedoeld in artikel 15, lid 1, van de Leegstandwet.

- 9. Burgemeester en wethouders kunnen andere dan de in de leden 3 tot en met 8 genoemde gegevens verlangen, indien die voor het nemen van een beslissing op de aanvraag noodzakelijk zijn.

Artikel 2A.4. Intrekkingsgronden

De vergunning, als bedoeld in artikel 2A.2., kan worden ingetrokken indien blijkt dat de vergunning is verstrekt:

- a.

op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en deze zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest; of

- b.

op gronden die inmiddels niet meer geldig zijn.

Artikel 2A.5. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

De vergunning, als bedoeld in artikel 2A.2., kan worden geweigerd of ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 2A.6. Bestuurlijke boete

- 1. Overtreding van het verbod, als bedoeld in artikel 2A.1., lid 1, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
- 2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a.

voor overtreding van het verbod, als bedoeld in artikel 2A.1., lid 1: € 21.750;

- b.

voor overtreding van het verbod, als bedoeld in artikel 2A.1., lid 1, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 87.000.

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. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen, ten gunste van de eigenaar van een woonruimte, afwijken van de bepalingen in Hoofdstuk 2A., indien toepassing van de bepalingen in dit hoofdstuk tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 3.3. 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 3.4. Inwerkingtreding en citeertitel

- 1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van haar openbare bekendmaking.
- 2. Hoofdstuk 2A. vervalt twee jaar na het tijdstip waarop hoofdstuk 7 van de Wet is vervallen.
- 3. Deze verordening wordt aangehaald als:
HUISVESTINGSVERORDENING 2015 GEMEENTE DEN HELDER.

Ondertekening

Aldus besloten in de raadsvergadering van 2 november 2015.

Koen Schuiling,

voorzitter

mr. drs. M. Huisman,

griffier

Kaart als bedoeld in artikel 2A.0., lid 2, onderdeel b, van de Huisvestingsverordening 2015 gemeente Den Helder

