



regeling
nummer 7.2.9



Huisvestingsverordening Gouda 2009

vastgesteld
17 juni 2009
bekendgemaakt
9 december 2009
inwerkingtreding
1 januari 2010
laatste wijziging
-



**gemeente
gouda**

inhoudsopgave

hoofdstuk I

algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

hoofdstuk II

verdeling van woonruimte

Huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1

Werkingsgebied

Artikel 2.1.1

Huurprijs- en koopprijsgrens

Artikel 2.1.2

Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Artikel 2.1.3

Nadere beperking

Paragraaf 2.2

Toelating

Artikel 2.2.1

Meerderjarigheid

Artikel 2.2.2

Economische en maatschappelijke binding

Artikel 2.2.3

Verblijfsstatus

Paragraaf 2.3

Passendheid

Artikel 2.3.1

Bezettingsnormen

Artikel 2.3.2

Woningtype en bestemmingscriteria

Artikel 2.3.3

Passendheid en huurtoeslag

Artikel 2.3.4

Financiële passendheid nieuwbouw-koopwoningen

Paragraaf 2.4

Woningzoekenden met urgentie

Artikel 2.4.1

Urgentie

Artikel 2.4.2

Register van woningzoekenden met urgentie

Artikel 2.4.3

Bewijs van registratie

Artikel 2.4.4

Woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding

Artikel 2.4.5

Vervallenverklaring en intrekking registratie

Paragraaf 2.5

Leegmelding, wijze van aanbieding en volgordebepaling

Artikel 2.5.1

Leegmelding

Artikel 2.5.2

Publicatie van vrijgekomen en vrijkomende huurwoningen

Artikel 2.5.3

Verantwoording toegewezen huurwoningen

Artikel 2.5.4

Volgordebepaling huurwoningen

Artikel 2.5.5

Volgordebepaling nieuwbouwkoop-woningen

Paragraaf 2.6

Huisvestingsvergunning

Artikel 2.6.1

Aanvragen van een huisvestingsvergunning

Artikel 2.6.2

Criteria voor vergunningverlening

Artikel 2.6.3

Vruchteloze aanbieding

Artikel 2.6.4

Intrekking

Paragraaf 2.7	Woonwagenstandplaatsen
Artikel 2.7.1	Inschrijving en bekendmaking
Artikel 2.7.2	Toelating
Artikel 2.7.3	Volgordebepaling
Artikel 2.7.4	Verlenen huisvestingsvergunning voor een standplaats
Artikel 2.7.5	Vervallenverklaring huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats
Artikel 2.7.7	Intrekking huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats
Paragraaf 2.8	Ligplaatsen voor woonschepen
Artikel 2.8.1	Register en toewijzing
Paragraaf 2.9	Bevoegdheden
Artikel 2.9.1	Overeenkomsten
Artikel 2.9.2	Mandatering

hoofdstuk III verdere bepalingen

Artikel 3.1	Hardheidsclausule
Artikel 3.2	Strafbepaling
Artikel 3.3	Handhaving
Artikel 3.4	Restbepaling
Artikel 3.5	Overleg bij wijziging
Artikel 3.6	Verslaglegging
Artikel 3.7	Tijdelijk maatwerk

hoofdstuk IV slotbepalingen

Artikel 4.1	Citeertitel
Artikel 4.2	Inwerkingtreding

artikelsgewijze toelichting

nr. 7.2.9

de raad van de gemeente gouda

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2009

Gelet op artikel 2 van de huisvestingswet;

besluit:

de ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen;

de Huisvestingsverordening Gouda 2009 vast te stellen;

de verordening na vaststelling ter goedkeuring door te zenden naar Gedeputeerde Staten.

hoofdstuk I - algemene bepalingen

artikel 1.1 begripsbepalingen

- a. *Besluit:*
Het Huisvestingsbesluit;
- b. *BL-score:*
Bewoningsduur-/leeftijdsscore:
 - een getal, gelijk aan het aantal volledige maanden dat het huishouden ononderbroken, blijkend uit de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, woonachtig is in de huidige zelfstandige woonruimte, of
 - een getal, gelijk aan het aantal volledige maanden dat de leeftijd van (de hoofdaanvrager van) het huishouden dat niet (meer) beschikt over zelfstandige woonruimte de 18 jaar overtreft.
- c. *Economische binding:*
Het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub L, van de wet bepaalde;
- d. *Eigenaar:*
Het daaromtrent in artikel 1, lid 2, van de wet bepaalde;
- e. *Huishouden:*
Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- f. *Huisvestingsvergunning:*
De vergunning, bedoeld in artikel 7 van de wet;
- g. *Huurprijs:*
Het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub J, van de wet bepaalde;
- h. *Huurprijsgrens:*
Het bedrag zoals bedoeld in artikel 6, lid 3 onder B van de wet;
- i. *Ingezetene:*
Degene die in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Gouda

- of van één der regiogemeenten is opgenomen en daar daadwerkelijk zijn hoofdverblijf heeft in woonruimte (waaronder ook begrepen onzelfstandige woonruimte) die permanent mag worden bewoond;
- j. *Inkomen:*
De gezamenlijke toetsingsinkomens, bedoeld in artikel 8 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, die in aanmerking worden genomen voor het bepalen van de draagkracht, bedoeld in artikel 7 van die wet;
- k. *Inwoning:*
Het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- l. *Kamer:*
Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon- of slaapruijnte met een oppervlakte van tenminste 5 m²;
- m. *Koopprijs:*
Het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub K, van de wet bepaalde;
- n. *Koopprijsgrens:*
De koopprijsgrens is voor Gouda vastgesteld op € 211.000,- ;
- o. *Maatschappelijke binding:*
Het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub M, van de wet bepaalde, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die ten minste twee jaar onafgebroken ingezetene zijn dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van Gouda of de regio;
- p. *Medehuuderschap:*
Het daaromtrent in artikel 23, lid 3 van de wet bepaalde;
- q. *Onzelfstandige woonruimte:*
Woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- r. *Regiogemeenten:*
De gemeenten Bergambacht, Bodegraven, Boskoop, Moordrecht, Nederlek, Nieuwerkerk a/d IJssel, Ouderkerk, Reeuwijk, Schoonhoven, Vlist, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle;
- s. *Standplaats:*
Een standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel H, van de Woningwet (Stb. 1991, 439) ;
- t. *Vergunningplichtige woonruimte:*
Een woning waarvoor in deze verordening een huisvestingsvergunning verplicht is gesteld voor het in gebruik nemen ervan;
- u. *Wet:*
De Huisvestingswet;
- v. *Woningruil:*
Het door twee of meer partijen wederkerig in gebruik nemen van elkaars woning, met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning;
- w. *Woonruimte:*
Een woonruimte met een eigen toegang, die een huishouden kan bewonen zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- x. *Woonwagen:*
Een woonwagen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel e, van de Woningwet;
- y. *Zorgindicatie:*
Een indicatie, afgegeven door een bevoegde instantie, die noodzakelijk is voor toewijzing van een woning, bestemd voor zorggeïndiceerden.

hoofdstuk II - verdeling van de woonruimte

paragraaf 2.1 - werkingsgebied

artikel 2.1.1 huurprijs- en kooprijsgrens

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op

- a. woonruimten met een huurprijs beneden de huurrijsgrens;
- b. woonruimten met een kooprijsgrens beneden de kooprijsgrens.

artikel 2.1.2 aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte met een huurprijs beneden de huurrijsgrens respectievelijk een nieuw gebouwde woonruimte met een kooprijsgrens beneden de kooprijsgrens in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.
3. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een standplaats voor een woonwagen of een ligplaats voor een woonschip in gebruik te nemen of bezet te houden.

artikel 2.1.3 nadere beperking

Onder woonruimte, als bedoeld in artikel 2.1.2, wordt niet begrepen onzelfstandige woonruimten en woonruimten, als vermeld in artikel 6, lid 1, van de wet.

paragraaf 2.2 - toelating

artikel 2.2.1 meerderjarigheid

Ten minste één der leden van het huishouden moet meerderjarig zijn.

artikel 2.2.2

economische en maatschappelijke binding

1. Ten minste één der meerderjarige leden van het huishouden moet economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Gouda of een regiogemeente, dan wel behoren tot één der huishoudens, als bedoeld in artikel 13c, lid 1, van de wet.
2. In afwijking van het eerste lid geldt de eis van economische of maatschappelijke binding niet, indien zich een situatie voordoet als beschreven in artikel 6 van het besluit, dan wel indien er sprake is van vruchteloze aanbidding, als bedoeld in artikel 2.6.3.

artikel 2.2.3

verblijfsstatus

De leden van het huishouden moeten òf de Nederlandse nationaliteit bezitten òf beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland.

paragraaf 2.3 - passendheid

artikel 2.3.1

bezettingsnormen

1. Een huurwoning met vijf of meer kamers wordt alleen passend geacht voor een huishouden van vijf personen of meer.
2. Een huurwoning van vier kamers of minder wordt niet passend geacht voor een huishouden van zes personen of meer.

artikel 2.3.2

woningtype en bestemmingscriteria

1. Een ouderenwoning wordt passend geacht voor een huishouden waarvan ten minste één der leden 55 jaar of ouder is.
2. Een jongerenwoning wordt passend geacht voor een huishouden waarvan de leden van het huishouden niet ouder zijn dan 22 jaar.
3. Een zorgindicatiewoning wordt passend geacht voor een huishouden waarvan tenminste één der leden een indicatie voor zorggerelateerde huisvesting heeft.
4. Een aangepaste woning wordt passend geacht voor een woningzoekend huishouden waarvan ten minste één lid een fysieke functiebeperking heeft en op medische gronden hierop aangewezen is.
5. Een woning van het overig type wordt, behoudens het bepaalde in lid 6, voor alle woningzoekenden passend geacht, voor zover dit niet op medische of sociale gronden is

uitgesloten

6. Burgemeester en wethouders kunnen woningen nader onderscheiden en daarop afgestemde bestemmingscriteria vaststellen.

artikel 2.3.3 passendheid en huurtoeslag

1. Woonruimten met huurprijzen boven de aftoppingsgrenzen als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag worden niet passend geacht voor huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen, door het verstrekken van een gemeentelijk passendheidsadvies, in bijzondere situaties afwijken van het gestelde in lid 1.

artikel 2.3.4 financiële passendheid nieuwbouw-koopwoningen

Nieuwbouw-koopwoningen met verkoopprijs onder de grens voor goedkope woningbouw in het kader van de regeling Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2 [red: voor 2009 geldt € 181.000] worden passend geacht indien het inkomen van het huishouden niet meer bedraagt dan 1,5 x het modaal inkomen, zoals vastgesteld door het Centraal Planbureau [red: op basis van prognose 2009 wordt in 2010 een grens van € 48.750 gehanteerd].

paragraaf 2.4 – woningzoekenden met urgentie

artikel 2.4.1 urgentie

1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels vast met de uitgangspunten, randvoorwaarden en criteria die worden gehanteerd bij het beoordelen van verzoeken om inschrijving als woningzoekende met urgentie.
2. De nadere regels hebben in elk geval betrekking op navolgende gronden voor aanvraag van urgentie:
 - a. medische gronden;
 - b. gedwongen verlaten van de woning bij calamiteit;
 - c. onbewoonbaarheid van de woonruimte;
 - d. woonlasten;
 - e. echtscheiding/beëindiging samenwoning, in combinatie met het hebben van minderjarige kinderen;
 - f. geweld of bedreiging;
 - g. bijzondere startersproblematiek;
 - h. economische binding en verhuisplicht;
 - i. economische binding en reisafstand;
 - j. bijzondere groepen (statushouders en stadsvernieuwings- of herstructureringsurgenten).

artikel 2.4.2 register van woningzoekenden met urgentie

1. Burgemeester en wethouders houden een register van woningzoekenden met urgentie bij.
2. Voor inschrijving in het register, als bedoeld in lid 1, komen woningzoekenden in aanmerking die voldoen aan de uitgangspunten, randvoorwaarden en criteria zoals vastgesteld door het college.
3. Bij een verzoek tot inschrijving in het register, als bedoeld in lid 1, dienen de gegevens te worden verstrekt die noodzakelijk zijn om vast te kunnen stellen dat wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders gestelde criteria. Indien er sprake is van medische omstandigheden wordt advies ingewonnen bij een onafhankelijke medische instantie.
4. Voor woningzoekenden met urgentie kunnen de passend geachte woningen, als bedoeld in paragraaf 2.3, worden beperkt.
5. Burgemeester en wethouders besluiten schriftelijk en gemotiveerd op verzoeken tot inschrijving in het register van woningzoekenden met urgentie.

artikel 2.4.3 bewijs van registratie

Op het bewijs van registratie als woningzoekende met urgentie worden ten minste de volgende gegevens vermeld:

- a. de datum van afgifte van het bewijs van registratie;
- b. de reden waarom de woningzoekende als woningzoekende met urgentie wordt aangemerkt;
- c. het aantal personen waaruit het desbetreffende huishouden bestaat;
- d. de woningen waarop als urgent woningzoekende gereageerd kan worden (zoekprofiel);
- e. de gevallen waarin het bewijs van registratie vervalt of kan worden ingetrokken, als bedoeld in artikel 2.4.5.

artikel 2.4.4 woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding

1. Woningzoekenden met urgentie worden geacht te reageren op het gepubliceerde woningaanbod als bedoeld in artikel 2.5.2. Voor zover zij daarbij aan de gestelde voorwaarden voldoen en de woning waarop zij reageren binnen hun zoekprofiel past, is de voorrangsregeling als bedoeld in artikel 2.5.4 lid 3 van toepassing.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende categorieën woningzoekenden binnen twaalf maanden na datum inschrijving als woningzoekende met urgentie tweemaal passende woonruimte aanbieden:
 - a. woningzoekenden die niet in staat blijken – of geacht worden – zelfstandig woonruimte te vinden binnen het gepubliceerde woningaanbod;
 - b. woningzoekenden voor wie passend woningaanbod bijzonder schaars is.
3. Indien burgemeester en wethouders, gelet op het feitelijk beschikbare woningaanbod, niet binnen twaalf maanden tweemaal een woningaanbieding kunnen doen, wordt deze periode automatisch verlengd totdat een passende woning is aangeboden.

4. Burgemeester en wethouder kunnen voor de herhuisvesting van stadsvernieuwings- en herstructureringsurgente, als bedoeld in artikel 2.4.1. lid J, afwijken van het bepaalde in dit artikel.

artikel 2.4.5 **vervallenverklaring en intrekking registratie**

1. Het bewijs van registratie als woningzoekende met urgentie vervalt indien een woningaanbieding is geaccepteerd.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het bewijs van registratie als woningzoekende met urgentie intrekken indien:
 - a. blijkt dat de woningzoekende niet (meer) voldoet aan de toelatingscriteria, als bedoeld in paragraaf 2.2, of
 - b. blijkt dat de woningzoekende niet (meer) voldoet aan de criteria om als woningzoekende met urgentie, als bedoeld in deze paragraaf, te kunnen worden aangemerkt, of
 - c. blijkt dat de woningzoekende een jaar na afgifte van het bewijs van registratie als woningzoekende met urgentie nog geen woonruimte heeft gevonden, terwijl hij aantoonbaar via het gepubliceerde woningaanbod of op andere wijze binnen zijn zoekprofiel passende woonruimte had kunnen betrekken, of
 - d. de woningzoekende, als bedoeld in artikel 2.4.4 lid 2, de tweede aanbieding van een binnen zijn zoekprofiel passende woning heeft geweigerd.

paragraaf 2.5 – leegmelding, wijze van aanbieding en volgordebepaling

artikel 2.5.1 **leegmelding**

1. Indien woonruimte langer dan twee maanden leeg staat, is de eigenaar van deze woonruimte verplicht deze leegstand binnen drie werkdagen na afloop van die twee maanden te melden aan burgemeester en wethouders.
2. De in het eerste lid genoemde termijn begint op het moment dat:
 - a. degene aan wie laatstelijk een huisvestingsvergunning is verleend, de woning definitief heeft verlaten, dan wel:
 - b. de huurovereenkomst beëindigd is, dan wel:
 - c. de woonruimte niet langer als zodanig in gebruik is, dan wel:
 - d. op enigerlei wijze is gebleken dat de woning te huur of, vrij van huur, te koop is.

artikel 2.5.2 **publicatie van vrijgekomen en vrijkomende woningen**

1. Voor toewijzing beschikbaar gekomen of komende woonruimten worden door of namens de eigenaren van die woonruimten bekendgemaakt door middel van openbare publicatie. Iedere potentiële woningzoekende dient daarbij, eventueel tegen betaling van een redelijke vergoeding, in de gelegenheid te worden gesteld kennis te nemen van de per publicatie aangeboden woningen, zodat hij tijdig op het woningaanbod kan reageren.

2. Door of namens de eigenaar worden woningzoekenden in de gelegenheid gesteld binnen een redelijke termijn op de aangeboden huur- of koopwoningen te reageren.
3. Door of namens de eigenaar kunnen onvolledig en/of onjuist ingevulde reacties op per publicatie aangeboden woningen buiten behandeling worden gelaten.

artikel 2.5.3 verantwoording toegewezen woningen

1. Door of namens de eigenaar of verkopende partij wordt, in hetzelfde medium als waarin de woning is aangeboden, de toewijzing van de woning verantwoord door middel van bekendmaking van het aantal geldige reacties dat op de woning is binnengekomen, alsmede, voor zover van toepassing, de bewoningsduur- of leeftijdscore van degene aan wie de woning is toegewezen.
2. Door of namens de eigenaar of verkopende partij worden tevens alle overige toewijzingen van vergunningplichtige woningen achteraf door middel van publicatie verantwoord.
3. De 'verantwoording achteraf' als bedoeld in dit artikel vindt voor huurwoningen zo spoedig mogelijk plaats, doch uiterlijk in de eerstvolgende publicatie na de feitelijke ingebruikneming van de woning. Voor koopwoningen geldt dat verantwoording plaatsvindt binnen één maand na ondertekening van het definitieve koopcontract.

artikel 2.5.4 volgordebepaling huurwoningen

1. Woningzoekenden die op een door publicatie aangeboden woning als bedoeld in artikel 2.5.2 reageren en voldoen aan de gestelde voorwaarden komen voor de desbetreffende woning in aanmerking in volgorde van hun bewoningsduur- of leeftijdscore (BL-score). Degene met de hoogste BL-score gaat voor. De volgorde van toewijzing tussen woningzoekenden met dezelfde BL-score wordt op basis van anciënniteit bepaald door de datum van ingebruikneming van de huidige woonruimte, respectievelijk de datum van de 18^e verjaardag.
2. Woningzoekenden met een inkomen onder de doelgroepgrens voor meerpersoonshuishoudens hebben voorrang indien zij reageren op woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. De inkomens- en huurprijsgrens worden jaarlijks aangepast overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de Huurtoeslag.
3. Woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 2.4 hebben, in afwijking van het bepaalde in het eerste lid en met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid, voorrang boven andere kandidaten, indien de woonruimte past binnen het voor de urgente vastgestelde zoekprofiel. De volgorde van toewijzing tussen urgenten wordt op basis van anciënniteit bepaald door de datum van afgifte van het bewijs van registratie als woningzoekende met urgentie.
4. Indien bij toepassing van dit artikel blijkt dat bepaalde (doel)groepen woningzoekenden in onvoldoende mate voor woningtoewijzing in aanmerking komen, kunnen burgemeester en wethouders woningen bij publicatie specifiek voor die (doel)groep bestemmen.

5. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de herhuisvesting van stadsvernieuwings- en herstructureringsurgente, als bedoeld in 2.4.1, lid 2, sub j, afwijken van het bepaalde in dit artikel.

artikel 2.5.5 volgordebepaling nieuwbouw-koopwoningen

1. Voor nieuwbouw-koopwoningen is de onderstaande volgordebepaling van toepassing.
2. Binnen de in paragraaf 2.2 gestelde toelatingscriteria en het in artikel 2.3.4 opgenomen passendheids criterium, wordt bijzondere voorrang toegekend aan woningzoekenden die:
 - a. een vergunningplichtige huurwoning vrijmaken met een kale huurprijs onder de aftoppingsgrens voor 1- en 2 persoons huishoudens, of
 - b. een vergunningplichtige koopwoning vrijmaken met een koopprijs onder de grens voor goedkope woningbouw als in de regeling Investeringsbudget stedelijke vernieuwing – 2 wordt gehanteerd.Daarna komen de overige woningzoekenden die aan de gestelde criteria voldoen in aanmerking.
3. De onderlinge volgorde tussen de kandidaten wordt vastgesteld aan de hand van de BL-score.
4. Burgemeester en wethouder kunnen ten behoeve van de herhuisvesting van stadsvernieuwings- en herstructureringsurgente afwijken van het bepaalde in dit artikel.

paragraaf 2.6 - huisvestingsvergunning

artikel 2.6.1 aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag voor een huisvestingsvergunning geschiedt door het indienen van een daartoe door burgemeester en wethouders verkrijgbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. De aanvraag bevat in elk geval:
 - a. gegevens over de woonruimte en (het huishouden van) de aanvrager;
 - b. bescheiden aan de hand waarvan het inkomen van de aanvrager kan worden vastgesteld;
 - c. indien de aanvraag een huisvestingsvergunning voor een huurwoning betreft, behoudens de gevallen genoemd in artikel 23, lid 3, van de wet (medehuurderschap): een verklaring van de verhuurder waaruit blijkt, dat deze bereid is de woonruimte aan de aanvrager te verhuren;
 - d. indien de aanvraag een huisvestingsvergunning voor een koopwoning betreft: een afschrift van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst dan wel een daarmee gelijk te stellen verklaring.
3. Indien de aanvraag op een of meerdere punten onvolledig is, wordt de aanvraag geretourneerd en stellen burgemeester en wethouders de aanvrager in de gelegenheid om een volledige aanvraag in te dienen.
4. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk binnen 2 weken na ontvangst van de volledige aanvraag. De beslissing wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de aanvrager. Een weigering wordt steeds met redenen omkleed.

5. Op een huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders:
 - a. aan wie de vergunning wordt verleend, alsmede het aantal personen dat de betreffende woonruimte zal betrekken;
 - b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
 - c. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt.

artikel 2.6.2 **criteria voor vergunningverlening**

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt behoort tot de ingevolge paragraaf 2.2 aangewezen categorieën van woningzoekenden die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen;
 - b. de woonruimte wordt met toepassing van het bepaalde in paragraaf 2.3 passend geacht voor het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt;
 - c. het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt heeft gereageerd op een per publicatie aangeboden woonruimte en komt op grond van het bepaalde in artikel 2.5.4 (huurwoningen) of artikel 2.5.5 (koopwoningen) voor de desbetreffende woonruimte in aanmerking.
2. Het in het vorige lid sub c. bepaalde blijft buiten toepassing indien zich een situatie voordoet als aangegeven in artikel 9 van het besluit (medehuuderschap en voorgenomen woningruil), dan wel indien het een huisvestingsvergunning betreft voor de toewijzing van woonruimte van een particuliere eigenaar, die in Gouda maximaal drie woonruimten in eigendom heeft.
3. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen aan andere woningzoekenden dan bedoeld in dit artikel, zonder dat de betrokken woonruimte vruchteloos is aangeboden als bedoeld in artikel 2.6.3.

artikel 2.6.3 **vruchteloze aanbieding**

1. In afwijking van het in artikel 2.6.2 bepaalde verlenen burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning steeds, nadat de woonruimte door de eigenaar, overeenkomstig de in lid 2 weergegeven procedure, gedurende zes weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge het eerste lid van artikel 2.6.2 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in lid 1 genoemde termijn tenminste eenmaal door middel van een publicatie als bedoeld in artikel 2.5.2 te huur of te koop hebben aangeboden. Deze publicatie moet in ieder geval bevatten:
 - a. het adres van de woonruimte, met vermelding van woningtype, aantal kamers en ligging;
 - b. de overeenkomstig artikel 26, lid 2, van de wet bepaalde huurprijs of koopprijs van de woonruimte;
 - c. de mededeling dat, in eerste aanleg, alleen degenen die voldoen aan het bepaalde in artikel 2.6.2, lid 1, in aanmerking komen. De in lid 1 genoemde termijn begint te lopen op de datum van plaatsing van de eerste publicatie die voldoet aan het hier bepaalde.

artikel 2.6.4 intrekking

- a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen, dan wel;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

paragraaf 2.7 - woonwagenstandplaatsen

artikel 2.7.1 inschrijving en bekendmaking

1. Burgemeester en wethouders maken het beschikbaar zijn of komen van een standplaats door middel van een aanschrijving van bewoners van woonwagenstandplaatsen en/of door middel van publicatie bekend.
2. Standplaatszoekenden worden tevens in de gelegenheid gesteld om op hun verzoek, tegen een redelijke vergoeding van de kosten, op andere wijze kennis te nemen van het beschikbaar zijn of komen van standplaatsen.

artikel 2.7.2 toelating

Voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor een standplaats komen huishoudens in aanmerking:

- a. die voldoen aan de toelatingsvoorwaarden opgenomen in paragraaf 2.2, en
- b. die – indien van toepassing – beschikken, dan wel verklaren binnen korte termijn te kunnen beschikken, over een voor de betreffende standplaats geschikte woonwagen, en
- c. die, voorzover het een huurstandplaats betreft, beschikken over een verklaring van de verhuurder waaruit blijkt dat deze bereid is de standplaats aan hen te verhuren, en
- d. die tijdig, en onder volledige invulling van de daarbij gevraagde gegevens, hebben gereageerd op de bekendmaking als bedoeld in artikel 2.7.1.

artikel 2.7.3 volgordebepaling

1. Voor de toewijzing van een standplaats door Burgemeester en Wethouders komen de volgende categorieën woningzoekenden in aanmerking in de navolgende rangorde:
 - a. de woningzoekende die op een woonwagenlocatie in Gouda woont, in het bezit is van een huisvestingsvergunning, en deze standplaats moet ontruimen vanwege opheffing of verkleining van die locatie;
 - b. de woningzoekende die een standplaats inneemt in Gouda en in het bezit is van een huisvestingsvergunning en wiens sociale omstandigheden van zodanig ernstige aard zijn, dat

- verhuizing van de huidige standplaats/woning in Gouda naar een (andere) standplaats geboden is en aan wie een urgentieverklaring is afgegeven;
- c. een kind, inwonend bij familie in de eerste en tweede graad, op een woonwagenlocatie in Gouda;
 - d. de woningzoekende die in Gouda in een woonwagen op een standplaats woont of heeft gewoond, waarbij de woningzoekende die een standplaats leeg achterlaat, voorgaat op de woningzoekende die geen standplaats leeg achterlaat;
 - f. overige woningzoekenden, volgens volgordebepaling zoals is neergelegd in artikel 2.5.4 lid 1.
2. Indien er meerdere kandidaten binnen eenzelfde prioriteit zijn, geniet de oudste in leeftijd voorrang, of in het geval van het gestelde onder b, gaat degene voor die het langst een urgentie heeft.

artikel 2.7.4 verlenen huisvestingsvergunning voor een standplaats

1. Een huisvestingsvergunning wordt verstrekt indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.7.2.
2. Een huisvestingsvergunning voor een standplaats wordt verleend voor een onbepaalde tijd, is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.

artikel 2.7.5 vervallenverklaring huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats

Een huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats vervalt:

- a. één maand nadat de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken;
- b. onmiddellijk nadat de huurovereenkomst voor de standplaats is beëindigd en de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten;
- c. onmiddellijk nadat de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten, voorzover de betreffende standplaats niet ingevolge een huurovereenkomst door de vergunninghouder werd ingenomen.

artikel 2.7.6 intrekking huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning voor het innemen van een standplaats intrekken indien:

- a. de vergunninghouder niet binnen twee weken na afgifte van de vergunning de standplaats inneemt;
- b. de vergunninghouder handelt in strijd met het bepaalde bij of krachtens deze verordening, de voor de standplaats verstrekte huisvestingsvergunning en/of de daaraan verbonden voorschriften;
- c. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

paragraaf 2.8 - ligplaatsen voor woonschepen

artikel 2.8.1 register en toewijzing

1. Burgemeester en wethouders houden, in volgorde van aanmeldingsdatum, een register van woningzoekenden, die in aanmerking willen komen voor een ligplaats voor een woonschip, bij.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.6.2 verlenen burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning voor een ligplaats voor een woonschip, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de ligplaats is op grond van de Verordening op de woonschepen en bedrijfsvaartuigen als zodanig aangewezen;
 - b. de ligplaatszoekende behoort tot de ingevolge paragraaf 2.2 aangewezen categorieën van woningzoekenden die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen;
 - c. de ligplaatszoekende neemt op de in het vorige lid bedoelde lijst de bovenste plaats in, of de boven hem staande ligplaatszoekenden willen niet in aanmerking komen voor de ligplaats.
3. De paragrafen 2.3 (passendheid) en 2.4 (urgentie) blijven ingeval van ligplaatszoekenden buiten toepassing.

paragraaf 2.9 - bevoegdheden

artikel 2.9.1 overeenkomsten

1. Burgemeester en wethouders kunnen met eigenaren van woonruimten overeenkomsten sluiten over het in gebruik geven van woonruimte, welke overeenkomsten voor het bezit van deze eigenaren in de plaats treden van het geheel/delen van/hoofdstuk 2 van deze verordening. De overeenkomsten dienen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen.
2. De overeenkomsten kunnen ondermeer betrekking hebben op:
 - a. Afspraken over slagingspercentages voor specifieke groepen woningzoekenden;
 - b. Aanvullende toelatingseisen op wijk of complexniveau bij beheerproblemen;
 - c. Afwijkende passendheidscriteria of volgordebepalingen bij toewijzing van huurwoningen;
 - d. Maatregelen, gericht op doorstroming met voorrang voor woningzoekenden die specifieke woonruimte achterlaten;
 - e. Voorrangsregeling voor doelgroep en aandachtsgroepen van beleid;
 - f. Experimenten op het gebied van toewijzing van huurwoningen;
 - g. Woningtoewijzing woongroepen;
 - h. Toewijzing ouderenwoningen aan urgenten;
 - i. Toewijzing zorgindicatiewoningen.
3. Artikel 4 van de wet is overeenkomstig van toepassing op overeenkomsten als bedoeld in lid 1.

artikel 2.9.2 mandatering

Burgemeester en wethouders kunnen het geheel of delen van de bevoegdheden krachtens dit hoofdstuk mandateren aan het bestuur van de Stichting Woonwinkel Gouda.

hoofdstuk III – verdere bepalingen

artikel 3.1 hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager afwijken van deze verordening.

artikel 3.2 strafbepaling

Hij die handelt in strijd met het bepaalde in de artikelen 2.1.2 lid 1, 2 of 3 of 2.5.1 lid 1 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

artikel 3.3 handhaving

1. De daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren zijn belast met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde.
2. Met de opsporing van de bij artikel 3.2 strafbaar gestelde feiten zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de wet aangewezen ambtenaren, de in het eerste lid genoemde ambtenaren belast, voor zover zij door de minister van justitie daartoe zijn aangewezen.
3. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 76, 77 en 78 van de wet.

artikel 3.4 restbepaling

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

artikel 3.5 overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame, ingevolge artikel 70, eerste lid, of artikel 70j, eerste lid, van de Woningwet (*Stb.* 1991, 439) toegelaten instellingen en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de gemeente op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

artikel 3.6 verslaglegging

1. De Stichting Woonwinkel Gouda brengt periodiek aan burgemeester en wethouders verslag uit over de uitvoering van hoofdstuk 2 van deze verordening, zoals bedoeld in het mandaatbesluit van burgemeester en wethouders alsmede in de tussen de Stichting Woonwinkel Gouda en burgemeester en wethouders gesloten beleidsovereenkomst.
2. Burgemeester en wethouders brengen jaarlijks aan de gemeenteraad verslag uit over de wijze waarop uitvoering is gegeven aan deze verordening.

artikel 3.7 tijdelijk maatwerk

Het bepaalde in artikel 2.2.2 geldt tot 31 december 2010 en kan, na verkregen toestemming van het college van Gedeputeerde Staten, telkens met een jaar worden verlengd. Na deze termijn komt het artikel te vervallen.

hoofdstuk IV - slotbepalingen

artikel 4.1 citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening Gouda 2009".

artikel 4.2 inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op één januari 2010.
2. Op de datum van inwerkingtreding van deze verordening vervalt de "Huisvestingsverordening 1996", vastgesteld door de raad op 12 juni 1996.
3. Op de datum van inwerkingtreding van deze verordening vervalt de "interimregeling splitsing en onttrekking", vastgesteld door het college op 22 januari 2002.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Gouda in de openbare vergadering van 16 juni 2009 en in werking getreden op 1 januari 2010.

De raad der gemeente voornoemd,

, voorzitter

, griffier

toelichting bij huisvestingsverordening Gouda 2009

artikel 1 begripsbepalingen

b: BL-score

Van iedere woningzoekende kan de BL-score worden vastgesteld, met behulp waarvan een rangorde kan worden bepaald. Indien het huishouden uit meerdere personen bestaat, is de hoogste BL-score van toepassing mits de woningzoekende aan de geldende toelatingseisen voldoet;

c: Economische binding.

Artikel 1, lid 1, sub I, van de wet verstaat onder economische binding aan een gebied: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied. Zie ook de toelichting bij artikel 2.2.2.

d: Eigenaar.

De tekst van artikel 1, lid 2, van de wet luidt:

voor zover niet anders is bepaald, wordt in deze wet en de daarop berustende bepalingen onder eigenaar van een woonruimte of een gebouw verstaan: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van die woonruimte of dat gebouw. Onder "eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek" wordt in deze wet en de daarop berustende bepalingen mede verstaan: de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;

e: Huishouden.

Het begrip "Huishouden" is ontleend aan de VNG-modelverordening. In de tekst van de verordening worden ook de begrippen woningzoekende en woningzoekend huishouden gehanteerd. Deze begrippen hebben dezelfde betekenis als huishouden. Tot het huishouden behoren in elk geval één of twee volwassenen die aangeven een duurzaam, gemeenschappelijk huishouden te willen voeren. Daarnaast de (in het GBA ingeschreven) kinderen of ongeboren kinderen, aantoonbaar via verklaring van de verloskundige. Niet tot het huishouden behoren overige inwoners. Ter zake is een uitvoeringsinstructie beschikbaar. Zie ten aanzien van de begrippen medehuurderschap en co-ouderschap het bepaalde hierover in de wet en het besluit en sub p van dit artikel

f: Huisvestingsvergunning.

De tekst van artikel 7 van de wet luidt:

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden een woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.
3. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid, wordt het in gebruik nemen of geven van een woonwagen die op een standplaats staat, of van een woonschip dat op een ligplaats ligt, aangemerkt als het in gebruik nemen of geven van die standplaats onderscheidenlijk ligplaats. Met lid 3 van artikel 7 van de wet wordt bedoeld dat voor het in gebruik geven of nemen van (een woonwagen op) een standplaats of (een woonschip op) een ligplaats een huisvestingsvergunning kan worden verlangd.

g: Huurprijs.

Artikel 1, lid 1, sub j, van de wet verstaat onder huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand,

- dan wel, indien het betreft een standplaats voor een woonwagen of een ligplaats van een woonschip, het bedrag dat is verschuldigd voor het innemen van die standplaats, onderscheidenlijk ligplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- i: Ingezetene.
De passage "... in woonruimte die permanent mag worden bewoond" is toegevoegd om te voorkomen dat huishoudens die (bijvoorbeeld) op een camping hun hoofdverblijf hebben op grond daarvan de positie van ingezetene kunnen verkrijgen.
- j: Inkomen.
In de Wet op de huurtoeslag wordt verwezen naar de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen bij bepaling van de hoogte van het inkomen. In deze verordening wordt aangesloten bij deze systematiek. (Toetsings)inkomen is in de zin van artikel 8 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen:
- a. indien over het berekeningsjaar een aanslag inkomstenbelasting is of wordt vastgesteld: het verzamelinkomen, zoals dat in die aanslag is of wordt opgenomen of zoals dat bij beschikking is of wordt vastgesteld;
 - b. indien over het berekeningsjaar geen aanslag inkomstenbelasting is of wordt vastgesteld: het belastbare loon, zoals dat blijkt uit de op het berekeningsjaar betrekking hebbende jaaropgaven, vermeerderd met het belastbare loon van het berekeningsjaar waarover loonbelasting is nageheven van de werknemer.
- m: Koopprijs.
Artikel 1, lid 1, sub k, van de wet verstaat onder koopprijs: de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.
- n. Koopprijsgrens
Door Gedeputeerde Staten is toestemming verleend een verhoogde koopprijsgrens te hanteren van € 211.000,-
- o: Maatschappelijke binding.
Artikel 1, lid 1, sub m, van de wet verstaat onder maatschappelijke binding aan een gebied: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van dat gebied. Zie ook de toelichting bij artikel 2.2.2.
- p: Medehuuderschap.
In dit artikel wordt verwezen naar de artikelen 268 – 270 in het Burgerlijk Wetboek. Hierin is geregeld welke inwonenden in aanmerking komen voor medehuuderschap.
- q. Onzelfstandige woonruimte.
In het artikel is neergelegd dat een onzelfstandige woonruimte niet beschikt over wezenlijke voorzieningen. Het gaat dan om zaken als een toilet en bijvoorbeeld een keukeninrichting die bestemd is voor de bereiding van complete maaltijden.
- t: Standplaats.
Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- x: Woonruimte.
Waar in de verordening woonruimte is vermeld, wordt daaronder zelfstandige woongelegenheid verstaan, zoals hier omschreven, tenzij in de tekst uitdrukkelijk is vermeld dat ook onzelfstandige woonruimte (sub n) hieronder begrepen wordt. Op verzoek van de rijksinspectie is het gebruik van het woord "woning" (behalve in samenstellingen, zoals koopwoning, huurwoning, eengezinswoning) zoveel mogelijk vermeden en is aangesloten bij de wettelijke term "woonruimte".
- y: Woonwagen.
Artikel 1, lid 1, sub e, van de Woningwet verstaat onder woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

artikel 2.1.3 nadere beperking

Artikel 6, lid 1, van de wet sluit van aanwijzing als vergunningplichtige woonruimte uit: woonruimten, bestemd voor inwoning, woonwagens en woonschepen.

artikel 2.2.1 meerderjarigheid

Het hier gehanteerde criterium van meerderjarigheid is feitelijk niet in de Huisvestingswet voorgeschreven, maar vormt onderdeel van het gewoonterecht. Boek 1:233 van het Burgerlijk Wetboek: "minderjarigen zijn zij, die de ouderdom van achttien jaren niet hebben bereikt en niet gehuwd zijn of gehuwd zijn geweest".

artikel 2.2.2 economische en maatschappelijke binding

De definitie van economische binding is afgeleid uit artikel 1, lid 1, sub l van de wet: "de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied"

De definitie van maatschappelijke binding is ontleend aan artikel 1, lid 1, sub m van de wet: "de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die ten minste twee jaar onafgebroken ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van dat gebied".

Naast deze objectief vaststelbare toelatingsvoorwaarden wordt maatschappelijke binding aangenomen indien het huishouden "een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft". Dat belang wordt in Gouda verondersteld aanwezig te zijn indien er sprake is van "een bijzonder, individueel, geval waarin op sociale of medische gronden sprake is van een afhankelijkheidsrelatie met personen of instellingen binnen de Goudse samenleving".

lid 1: De tekst van artikel 13c, lid 1, van de wet luidt: "Behoudens het bepaalde in het tweede lid, wordt geen onderscheid naar economische of maatschappelijke binding gemaakt ten aanzien van woningzoekenden":

- a. waarvan redelijkerwijs niet of niet meer verwacht kan worden dat zij door het duurzaam verrichten van arbeid in hun bestaan voorzien, zoals gepensioneerden, ernstig invaliden en langdurig werklozen;
- b. die als remigrant wensen terug te keren naar Nederland of zijn teruggekeerd, doch nog niet over passende huisvesting beschikken;
- c. die als vreemdeling in Nederland rechtmatig verblijf hebben op grond van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 28 van de Vreemdelingenwet 2000, indien zij in verband met die omstandigheid woonruimte behoeven;
- d. die na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van het huwelijk na scheiding van tafel en bed, in verband met die omstandigheid dringend woonruimte behoeven, of

- e. die een procedure tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van het huwelijk na scheiding van tafel en bed aanhangig hebben gemaakt en een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 822 en 823 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering hebben verkregen, indien zij in verband met die omstandigheid dringend woonruimte behoeven.

lid 2: De tekst van artikel 6 van het besluit luidt:

Een onderscheid naar economische of maatschappelijke binding wordt niet gemaakt ten aanzien van woningzoekenden:

- a. die een huisvestingsvergunning aanvragen met het oog op een voorgenomen woningruil, indien ten minste één der bij de ruil betrokken partijen behoort tot een categorie, genoemd in artikel 13c, eerste lid, van de wet of aan de ruil een aanvaarding van een werkkring ten grondslag ligt;
- b. die als personeel in dienst zijn van het Europees Laboratorium voor ruimtetechnologie van de European Space Research Organisation en hun functie in Nederland uitoefenen.

artikel 2.2.3 verblijfsstatus

Zie ook artikel 9 tweede lid van de wet, luidende:

Een huisvestingsvergunning wordt uitsluitend verleend aan personen die:

- a. de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of
- b. vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf houden als bedoeld in artikel 8, onder a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

artikel 2.3.1 bezettingnormen

Bij het opstellen van de verordening is ernaar gestreefd de keuzevrijheid en transparantie voor de woningzoekende verder te vergroten. De (ten opzichte van vorige verordening) enige overgebleven beperkingen hebben betrekking op het beschikbaar houden van grote woningen voor grote gezinnen en op het voorkomen van overbewoning.

artikel 2.3.2 woningtype en bestemmingscriteria

In verband met de beperkte beschikbaarheid van 55+ woningen, de samenhang met beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg en subsidies die zijn verstrekt in het kader van de WVG/WMO, worden deze woningen alleen passend geacht voor deze doelgroepen. Ook jongerenwoningen en zorgindicatiewoningen kunnen door het college specifiek worden bestemd.

artikel 2.3.3 financiële passendheid

Op grond van de Wet op de huurtoeslag worden woningen met huurprijzen boven de aftoppingsgrenzen (zie inlegvel) financieel niet passend geacht voor huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen.

Het passend toewijzen van woningen is in het belang van de huurder zelf, als het gaat om de betaalbaarheid van het wonen. De huur die de huurtoeslagontvanger betaalt boven de aftoppingsgrens tot aan de maximale huurprijs, wordt normaliter niet vergoed. Deze extra eigen bijdrage betekent voor de huurtoeslagontvanger een fors beslag op het besteedbare inkomen.

In bijzondere situaties kunnen burgemeester en wethouders, door het verstrekken van een gemeentelijk passendheidsadvies, hiervan afwijken. Onder bijzondere situaties wordt ondermeer verstaan medische urgentie, zorgindicatie en woningzoekende grote gezinnen vanaf 8 personen, waarbij de verwachting is dat niet binnen één jaar passende woonruimte kan worden verkregen.

Zie ook artikel 2.5.4., waarin is geregeld dat woningzoekenden met een laag inkomen voorrang hebben bij toewijzing van woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen.

artikel 2.3.4 financiële passendheid nieuwbouw-koopwoningen

In dit artikel wordt geregeld dat goedkope woningen, conform het bepaalde in de regeling Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV2-grens), worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal conform definitie van het Centraal planbureau (CPB)

Motief om woningen met een prijs tot de ISV2-grens bij voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een laag- of middeninkomen is gelegen in het feit dat de stichtingskosten van deze woningen op grond van deze regeling vaak een lagere grondprijs is doorberekend. Voor 2009 geldt een grens van € 181.000

Bij het opstellen van de verordening is onderzocht welke huishoudens in aanmerking zouden moeten komen voor bedoelde woningen. De betaalbaarheid van de woning is daarbij belangrijk; om de hypotheeklasten van een woning van € 181.000 (prijspeil 2009) op te kunnen brengen is een bepaald inkomen noodzakelijk.

Als grens is daarom gekozen het modale inkomen voor huishoudens, zoals vastgesteld door het CPB, als uitgangspunt te nemen, omdat deze grens vaak wordt gehanteerd als ondergrens voor middeninkomens. Omdat niet alleen de lagere, maar ook de lagere middeninkomens aangewezen zijn op dit prijssegment is ervoor gekozen deze woningen ook passend te achten voor inkomens van maximaal 1,5 x modaal (prijspeil 2010: € 48.750)

Door het CPB wordt tweemaal per jaar een prognose voor het modale inkomen afgegeven. Bij de uitvoering van de verordening wordt gebruik gemaakt van de prognose uit de Macro Economische Verkenning die in september ten behoeve van de Rijksbegroting bekend gemaakt wordt voor het daarop volgende jaar.

artikel 2.4.1 urgentie

Op grond van dit artikel wordt door het college in een apart besluit nadere regels vastgesteld op grond waarvan urgentie kan worden aangevraagd, en welke criteria bij de aanvraag worden gehanteerd. Het vaststellen van de nadere regels is een collegebevoegdheid, waarbij in de verordening is vastgelegd welke gronden door het college nader worden uitgewerkt. Materieel zijn er geen wijzigingen ten opzichte van de voorgaande verordening. De regeling geeft het college wat meer mogelijkheden voor tussentijdse aanpassingen.

artikel 2.4.2 register van woningzoekenden met urgentie

In artikel 14 van de wet is opgenomen dat de gemeenteraad in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte in de huisvestingsverordening kan bepalen dat door burgemeester en wethouders een register van woningzoekenden wordt bijgehouden. Daarbij dient in de huisvestingsverordening te worden bepaald:

- a. welke woningzoekenden voor inschrijving in het register in aanmerking komen (artikel 2.4.2, lid 2);
- b. welke gegevens met het oog op een goede toepassing van de verordening bij een verzoek om inschrijving moeten worden overgelegd (artikel 2.4.2, lid 3);
- c. hoe lang een inschrijving geldig blijft (artikel 2.4.5);
- d. welke gegevens op het bewijs van inschrijving moeten worden vermeld (artikel 2.4.3);
- e. in welke gevallen een inschrijving door burgemeester en wethouders kan worden doorgehaald (artikel 2.4.5).

artikel 2.4.4 woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding

lid 1: Op het bewijs van registratie als woningzoekende met urgentie wordt onder meer vermeld op welke woningen als woningzoekende met urgentie gereageerd kan worden, het zogenoemde zoekprofiel (artikel 2.4.3 sub d.). Dat zijn in de regel niet alle woningen die op grond van paragraaf 2.3 passend worden geacht. De passend geachte woningen kunnen op grond van artikel 2.4.2 lid 4 worden beperkt. vermeld dat een urgentieverklaring alleen geldt voor een geïndiceerd woningtype waarmee het urgentieprobleem wordt opgelost en er niet op is gericht voorrang te verlenen in de wooncarrière.

Bijvoorbeeld: een urgent woningzoekende met een of meer kinderen kan in beginsel op gepubliceerde eengezinswoningen reageren, waarbij de volgorde bepaald wordt aan de hand van de bewoningsduur- of leeftijdsscore, als bedoeld in artikel 2.5.4 lid 1. De voorrangsregeling uit artikel 2.5.4 lid 3 (voorrang voor urgent woningzoekenden boven niet-urgent woningzoekenden) is voor dezelfde woningzoekende met urgentie alleen van toepassing indien hij reageert op woningen die zijn zoekprofiel aangeeft.

lid 2: In lid 1 is als hoofdregel gegeven dat woningzoekenden met urgentie reageren op het gepubliceerde woningaanbod. Voor een tweetal categorieën woningzoekenden wordt een uitzondering gemaakt en wordt toch tweemaal een binnen het zoekprofiel passend woningaanbod gedaan:

- a. woningzoekenden die niet in staat blijken - of geacht worden - zelfstandig woonruimte te vinden binnen het gepubliceerde woningaanbod, bijvoorbeeld sommige ouderen;
- b. woningzoekenden voor wie passend woningaanbod bijzonder schaars is, bijvoorbeeld grote gezinnen en gehandicapten;

artikel 2.4.5

vervallenverklaring en intrekking registratie

- lid 1: Het bewijs van registratie als woningzoekende met urgentie vervalt van rechtswege als een woningaanbieding is geaccepteerd. Dat kan zowel een aanbieding na een reactie op gepubliceerd woningaanbod zijn als een aanbieding bedoeld in artikel 2.4.4 lid 2.
- lid 2: Burgemeester en wethouders kunnen het bewijs van registratie als woningzoekende met urgentie intrekken in de hier genoemde gevallen. De intrekking is een voor bezwaar en beroep vatbare beschikking.

artikel 2.5.1

leegmelding

In dit artikel wordt uitvoering gegeven aan artikel 8 van de Huisvestingswet. Op grond van dat artikel kan de gemeenteraad, voor zover dat in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is, in de huisvestingsverordening bepalen dat de leegstand van woonruimten in daarbij aangegeven gevallen door de eigenaar aan burgemeester en wethouders dient te worden gemeld, zodra die leegstand langer duurt dan een daarbij aangegeven termijn van ten minste twee maanden.

artikel 2.5.2

publicatie van vrijgekomen en vrijkomende huurwoningen

In dit artikel wordt geregeld hoe vrijgekomen en vrijkomende huurwoningen worden gepubliceerd. Het begrip "openbare publicatie" en het begrip "medium" uit 2.5.3. is niet nader omschreven. Uitgangspunt is dat het aanbod voor woningzoekenden in gedrukte vorm beschikbaar blijft voor woningzoekenden die geen toegang hebben tot het internet. Het gebruik van internet als belangrijkste advertentiemedium voor het aanbieden van woningen is, gezien de technische ontwikkelingen, een logische keus.

artikel 2.5.3

verantwoording toegewezen huurwoningen

De 'verantwoording achteraf' van toegewezen woningen is een belangrijk element binnen het woonruimteverdelingssysteem. Door of namens de eigenaar dienen alle toewijzingen van vergunningplichtige huurwoningen achteraf door middel van publicatie te worden verantwoord, uiterlijk in de eerstvolgende publicatie na de feitelijke ingebruikneming van de woning. Het hoofddoel van de publicatie is openheid naar de woningzoekenden toe. Het biedt de bij de woonruimteverdeling betrokken partijen de mogelijkheid om de werking van het verdeelsysteem te controleren en levert belangrijke gegevens over de voor bepaalde (typen van) woningen benodigde wachttijden. Woningzoekenden kunnen zo hun kansen op woningtoewijzing beter inschatten.

artikel 2.5.4 volgordebepaling huurwoningen

In dit artikel wordt aangegeven in welke volgorde woningzoekenden, die op per publicatie aangeboden woningen reageren en voldoen aan de gestelde voorwaarden, in aanmerking komen. De hoofdregel is dat de woning wordt toegewezen aan degene met de hoogste bewoningsduur- of leeftijdscore (lid 1).

Uitzonderingen op die hoofdregel zijn:

- woningzoekenden met een inkomen tot de doelgroepgrens voor 3- of meerpersoonshuishoudens komen met voorrang in aanmerking voor huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, zie inlegvel (lid 2). Op deze wijze wordt bevorderd dat woningzoekenden meer kans maken op toewijzing van een woning die het best bij hun inkomen past. Woningzoekenden met een hoger inkomen hebben minder kans op goedkopere huurwoningen; woningzoekenden met een lager inkomen hebben al minder kans op duurdere huurwoningen in verband met het bepaalde in artikel 2.3.3. In de voorrangregeling wordt aangesloten op de prijsgrenzen uit de Wet op de huurtoeslag.
- urgent woningzoekenden hebben voorrang voor zover de woning binnen hun zoekprofiel past. Reageren er meerdere urgenten dan gaat degene met de oudste urgentieverklaring voor (lid 3).
- Burgemeester en wethouders kunnen woningen bij publicatie specifiek voor een bepaalde (doel)groep bestemmen, indien die (doel)groep in onvoldoende mate voor woningtoewijzing in aanmerking komt (lid 4). Daarbij moet ondermeer worden gedacht aan woningen voor 55+ woningen, jongerenwoningen, woningen bestemd voor mensen met een fysieke functiebeperking of woningen, bestemd voor speciale doelgroepen.

artikel 2.5.5 volgordebepaling nieuwbouw-koopwoningen

In dit artikel worden voor goedkope nieuwbouwwoningen passendheids- en toewijzingscriteria vastgesteld. De regeling sluit aan bij de voormalige prioriteitenregeling. Afwijkend daarvan is bij bepaling van de prijsgrens aansluiting gezocht bij de prijsgrens voor goedkope woningbouw uit de ISV2 regeling.

- lid 2: Hierin wordt een voorrangpositie vastgelegd voor woningzoekenden die een vergunningplichtige huurwoning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens achterlaten of een koopwoning met een koopprijs onder de ISV2-prijsgrens voor goedkope woningbouw (zie inlegvel). De koopprijs van de woning wordt door de gemeente bepaald aan de hand van de meest recente WOZ-waarde van de woning, aangepast met de kwartaaljaarlijkse opslagpercentages van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

artikel 2.6.1 aanvragen van een huisvestingsvergunning

- lid 2, sub c: Hier wordt uitvoering gegeven aan het bepaalde in artikel 23 lid 2 van de wet. Op grond van dat artikel kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening bepalen dat een aanvraag slechts in behandeling wordt genomen, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning voor de in de aanvraag aangegeven woning krijgt, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen. De tekst van artikel 23, lid 3, van de wet luidt: Een bepaling als bedoeld in het tweede lid, blijft buiten toepassing indien de aanvraag is gedaan met het oog op het bepaalde in artikel 267, zesde lid, 268, derde lid, of 270, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

- lid 5: Voordeel van het vermelden van de namen van de vergunninghouders op of bij de huisvestingsvergunning is, dat bij kwesties van medehuuderschap voor de burgerlijk rechter helderheid over het publiekrechtelijke aspect van de huisvestingsvergunning verschaft kan worden.

artikel 2.6.2 criteria voor vergunningverlening

- lid 1: Dit is feitelijk het centrale artikel in het hele hoofdstuk 2 van de verordening. Hier komen de eisen met betrekking tot toelating, passendheid en urgentie, zoals ze in de verschillende paragrafen zijn beschreven, bij elkaar.
- lid 2: Dit artikel geeft aan in welke gevallen publicatie en toepassing van volgordebepalingscriteria geen voorwaarden zijn om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen. De tekst van artikel 9 van het besluit luidt:
Voorzover de verordening bepaalt dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, of artikel 12, eerste lid, van de wet, voorziet de verordening erin dat de betreffende bepalingen buiten toepassing blijven, indien een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd:
- a. door degene die ingevolge artikel 266, eerste lid, of 267, eerste lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek medehuuder van de betrokken woonruimte was, indien deze de overeenkomst voortzet krachtens artikel 268, eerste lid, of 270, eerste lid, van boek 7 van dat wetboek;
 - b. met het oog op voorgenomen ruil van woonruimte;
 - c. door personeel als bedoeld in artikel 6, onder b.
- Een huisvestingsvergunning wordt ook verstrekt aan een woningzoekende die woonruimte van een particuliere eigenaar in gebruik wil nemen en die woningzoekende voldoet aan de toelatings- en passendheidsvoorwaarden (paragrafen 2.2 en 2.3). De overige bepalingen, met betrekking tot publicatie en volgorde van toewijzing, blijven dan buiten toepassing. Voorwaarde is dat het een particuliere eigenaar betreft die in Gouda niet meer dan drie woonruimten in eigendom heeft. Van particuliere eigenaren van één of enkele woningen kan redelijkerwijs niet verwacht worden dat zij onder dezelfde voorwaarden en bepalingen hun woningen in gebruik geven als sociale en commerciële verhuurders. Particuliere eigenaren willen als regel hun woonruimte verhuren aan familie of bekenden en voor zover die aan de toelatings- en passendheidsvoorwaarden voldoen wordt dat mogelijk gemaakt en wordt een huisvestingsvergunning verstrekt.
- lid 3: Dit artikel is ontleend aan artikel 27 van de wet. De voorwaarde uit artikel 9 lid 2 van de wet (zie artikel 2.2.3 verblijfsstatus en de toelichting daarbij) kan bij de toepassing niet terzijde gesteld worden.

artikel 2.6.3 vruchteloze aanbieding

Dit is een invulling van artikel 26, lid 1, van de wet, waarin wordt bepaald dat een huisvestingsvergunning voorts aan iedere aanvrager wordt verleend, indien de woonruimte door de eigenaar gedurende een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening te bepalen termijn van ten hoogste 13 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge het bepaalde krachtens de artikelen 9 t/m 12 voor die woonruimte in aanmerking komen.

In de verordening is gekozen voor een kortere periode van zes weken. Voor woningen waar veel vraag naar is mag worden verwacht dat deze binnen deze termijn worden verhuurd. Woningen die na zes weken nog niet zijn verhuurd mogen na deze periode vrij worden verhuurd.

artikel 2.6.4 intrekking

De tekst van dit artikel is (vrijwel) gelijk aan die van artikel 28 van de wet.

artikel 2.7.1 bekendmaking

Burgemeester en Wethouders leggen een belangstellendenlijst aan van woningzoekenden die voor een standplaats in aanmerking willen komen. Wanneer aan de orde worden vrijkomende plaatsen gepubliceerd.

artikel 2.7.2 toelating

In dit artikel is aansluiting gezocht bij de voor huurwoningen geldende toelatingsvoorwaarden. Het afstammingsbeginsel (woonwagenbewoner in de zin van de Woonwagenwet) is, sedert de intrekking van de Woonwagenwet per 1 februari 1999, als toelatingsvoorwaarde vervallen. Bij de volgordebepaling (artikel 2.7.3) speelt het afstammingsbeginsel nog wel een rol.

artikel 2.7.3 volgordebepaling

Bij bepaling van de rangorde wordt een voorrangsregeling gehanteerd.

- Als eerste komen woningzoekenden voor een staanplaats in aanmerking die de bestaande staanplaats moeten ontruimen door verkleining of opheffing van de lokatie.
- Vervolgens komen woningzoekenden in aanmerking die een staanplaats bezetten, maar waarvoor verhuizing geboden is op grond van sociale problematiek van dringende aard. Hiervoor wordt advies gevraagd bij Kwadraad.
- Vervolgens komen kinderen van bestaande standplaatshouders, wanneer meerderjarig, in aanmerking voor een standplaats.
- Tenslotte komen overige geïnteresseerden in aanmerking.

artikel 2.9.1 overeenkomsten

Dit artikel creëert de mogelijkheid om met aanbieders van woonruimte nadere afspraken te maken over de verdeling van woonruimte. De afspraken zijn aanvullend op, maar kunnen in voorkomende gevallen ook afwijkend zijn van, het bepaalde in de verordening. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan afspraken met de corporaties. Aandachtspunt daarbij is publicatie en bekendmaking hiervan.

artikel 2.9.2 mandatering

De mandateringsmogelijkheid is opgenomen in de artikelen 17, lid 2 en 29 van de wet.

artikel 3.3 handhaving

- lid 2: De tekst van artikel 75 van de wet luidt:
1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
 2. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn tevens belast:
 - a. de inspecteur-generaal van de volkshuisvesting, bedoeld in artikel 94 van de Woningwet;
 - b. de inspecteurs van de volkshuisvesting, bedoeld in artikel 94 van de Woningwet, en aan dezen toegevoegde ambtenaren.
 3. Van een besluit als bedoeld in het eerste lid wordt mededeling gedaan door plaatsing in de Staatscourant.
- lid 3: De tekst van artikel 77 van de wet luidt:
De toezichthouder is bevoegd, met medeneming van de benodigde apparatuur, een woning binnen te treden zonder toestemming van de bewoner.

artikel 3.7

In wetgeving en beleid van rijk en provincie is vastgelegd dat economische en maatschappelijke bindingseisen mogen worden gesteld wanneer in de betreffende gemeente sprake is van schaarste.

Op grond van verwachte voorraadontwikkeling (woningbouw, sloop en dergelijke) wordt verwacht dat de productie na 2010 zodanig zal zijn dat de woningtoename groter zal zijn dan de 'lokale' vraag. Wanneer dat het geval is, zal de grondslag voor het stellen van economische en maatschappelijke bindingseisen komen te vervallen, omdat dan niet meer gesproken mag worden van 'schaarste'.

Tussentijds wordt de ontwikkeling van de woningvoorraad gemonitord. Wanneer daartoe aanleiding is, wordt GS verzocht toestemming te verlenen voor verlenging van de termijn waarop de bindingseisen mogen worden gesteld met één jaar.