

VROM-Inspectie  
Regio Oost (Overijssel en Gelderland)  
Pels Rijckenstraat 1  
Postbus 136  
6800 AC ARNHEM

<b>VROM - Inspectie Oost</b>
Datum: 11-1-'08
Registratie nr.: <del>1302597</del>
Dossier nr.: 1302597
Zaaknr.:
Behandelaar / verblijfplaats:
1° R.J. Kooijman/lyb.
2° .....
3° .....
Afgehandeld dd.:
Paraaf behandelaar



Kolkstraat 27  
3861 AK Nijkerk

Postbus 1000  
3860 BA Nijkerk

Telefoon (033) 247 22 22  
Fax (033) 246 06 56

Uw brief van

Uw kenmerk

Onderwerp

Datum

Huisvestingsverordening Nijkerk

10 januari 2008

Ons kenmerk

RTA/dhn

Bijlagen

1

Behandeld door

A. Reitsma

Afdeling

MRO

Geachte heer/mevrouw,

Op 1 februari 2007 heeft de gemeenteraad de Huisvestingsverordening 2007 vastgesteld. Nadien is er overleg met de provincie Gelderland gevoerd over de kooprijsgrens en de definitie van sociale en maatschappelijke binding. Het College van Gedeputeerde Staten heeft vervolgens goedkeuring verleend voor deze huisvestingsverordening. Op 18 oktober 2007 heeft de gemeenteraad besloten dat de Huisvestingsverordening 2007 met ingang van 1 november 2007 in werking treedt.

Volledigheidshalve stellen wij u hiervan op de hoogte en zenden wij u bijgaand een exemplaar van de Huisvestingsverordening 2007. Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u op maandag, dinsdag, donderdag of vrijdag contact opnemen met mevrouw Reitsma van de afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling.

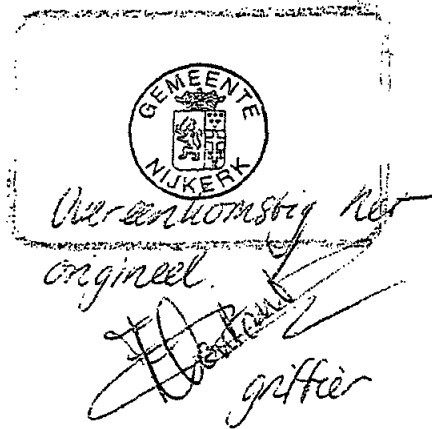
Hoogachtend,  
Burgemeester en Wethouders van Nijkerk  
Namens dezen,

  
Mw. Drs. M.J.H. van den Boorn  
Manager afdeling Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling



## RAADSBSLUIT

Nummer: 2007-003

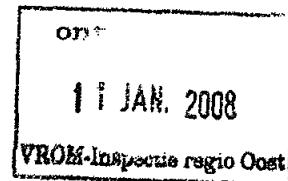


De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 12 december 2006;

gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet;

besluit vast te stellen de



## HUISVESTINGSVERORDENING NIJKERK 2007

### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. wet: de Huisvestingswet;
- b. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- c. woningzoekende: het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 2.2.1 is ingeschreven;
- d. regio: het grondgebied van de gemeenten Nijkerk, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen;
- e. gebied: het grondgebied van de gemeenten Nijkerk, Barneveld, en Scherpenzeel;
- f. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- g. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de wet;
- h. ingezetene: degene die in een van de gemeenten in het gebied is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie en feitelijk in die gemeente hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- i. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet te zamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- j. 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;
- k. inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- l. standplaats: een standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel e van de wet;
- m. woonwagen: een woonwagen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de wet;
- n. bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie (Wet GBA);
- o. inkomen: het rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, onderdeel i, van de Wet op de huurtoeslag;

- p. huurprijsgrens: het daaromtrent in artikel 6, derde lid, onderdeel b, van de wet bepaalde;
- q. huurprijs: het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onderdeel j, van de wet bepaalde;
- r. koopprijs: de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
- s. standplaatszoekende: degene die in het register van woningzoekenden als zodanig is ingeschreven;
- t. economische binding: het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onder l, van de wet bepaalde;
- u. maatschappelijke binding: het daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onder m, van de wet bepaalde, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die tenminste drie jaar onafgebroken ingezetene zijn van het gebied, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar tenminste zes jaren onafgebroken ingezetene zijn geweest van het gebied dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar tenminste vier jaar ingezetene zijn geweest van de gemeente Nijkerk en vanwege het volgen van een voltijdse studie of school de gemeente hebben verlaten;

## Hoofdstuk 2      Verdeling van woonruimte

### Paragraaf 2.1    Werkingsgebied

#### Artikel 2.1.1    Huurprijs- en koopprijsgrens

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op:

- a. woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, en;
- b. woonruimten met een koopprijs beneden € 181.512,-

#### Artikel 2.1.2    Nadere afperking

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1.1 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:

- a. woonruimten, als bedoeld in artikel 6, eerste lid van de wet (inwoning, woonwagens, woonschepen en bejaardenoorden);
- b. ligplaatsen voor een woonschip;
- c. woonruimten, in eigendom van een eigenaar waarmee een overeenkomst is gesloten, als bedoeld in artikel 2.9.1;
- d. woonruimten, die gedurende meer dan 12 maanden door de eigenaar/bewoner bewoond zijn geweest.

### Paragraaf 2.2    Inschrijving

#### Artikel 2.2.1    Register van woningzoekenden

1. Het college draagt zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden.
2. In dit register worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven: de huishoudens waarvan ten minste één der volwassen leden een economische of maatschappelijke binding met het gebied heeft, dan wel in de positie verkeert als aangegeven in artikel 13c, van de wet;

#### **Artikel 2.2.2 Verzoek om inschrijving**

Het verzoek om als woningzoekende te worden ingeschreven in het in het vorige artikel bedoelde register wordt gericht aan het college en gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:

- a. gegevens over het inkomen van de aanvrager en de eventuele partner;
- b. werkgeversverklaring (inclusief adres van de werkgever) dan wel bewijs van uitkering;
- c. uittreksel uit het bevolkingsregister
- d. bewijs van een geldige verblijfstitel als de aanvrager niet in het bezit is van de Nederlandse nationaliteit;
- e. huidige woon-adres
- f. andere stukken die het college noodzakelijk acht.

#### **Artikel 2.2.3 Bewijs van inschrijving**

1. Het college verstrekt aan de in het register ingeschreven woningzoekenden een bewijs van inschrijving, waarop de volgende gegevens worden vermeld:
  - a. naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
  - b. adresgegevens;
  - c. urgentiegegevens;
  - d. inschrijvingsdatum;
  - f. inkomensgegevens;
  - g. Werk-afstand (bij economisch gebondenheid).
2. Het bewijs van inschrijving blijft, behoudens het in het derde en vierde lid gestelde, twee jaren geldig.
3. De inschrijving in het register van woningzoekenden wordt met een periode van twee jaren verlengd, indien de woningzoekende binnen deze periode schriftelijk heeft gereageerd op een woning.
4. Het college kan een inschrijving doorhalen indien:
  - a. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
  - b. de woningzoekende daarom verzoekt;
  - c. door de woningzoekende via het woonruimteverdelingssysteem voor onbepaalde tijd zelfstandige woonruimte in het gebied wordt betrokken.

#### **Artikel 2.2.4 Centrale registratie**

1. Eigenaren van woonruimten die zelf een registratie van woningzoekenden bijhouden zijn verplicht de informatie waarover zij in dat verband beschikken aan het college te verstrekken teneinde deze met de informatie uit het in artikel 2.2.1 bedoelde register van woningzoekenden samen te voegen tot een voor de gehele gemeentè geldend centraal register van woningzoekenden.
2. Een woningzoekende die bezwaar heeft tegen opname van zijn gegevens in het centrale register als bedoeld in het eerste lid wordt slechts geregistreerd door de instantie waarbij hij zich heeft aangemeld. Doorgifte van gegevens aan het centrale register blijft in dat geval achterwege.

#### *Paragraaf 2.3 Huisvestingsvergunning*

##### **Artikel 2.3.1 Vergunningsvereiste**

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1 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.

#### **Artikel 2.3.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
  - a. bij een huurwoning een kopie van het huurcontract of bereidverklaring van de verhuurder;
  - b. bij een koopwoning een afschrift van de koopovereenkomst;
  - c. bewijsstukken waaruit afdoende blijkt dat er een economische of maatschappelijke binding bestaat dan wel dat men behoort tot een van de in artikel 13c van de Huisvestingswet genoemde beschermde groepen;
  - c. het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig oordelen.
2. Op of bij de huisvestingsvergunning vermeldt het college de volgende informatie:
  - a. aan wie de vergunning wordt verleend;
  - b. voor welke woning de vergunning wordt verleend;
  - c. de mededeling dat binnen het in de vergunning vermelde aantal maanden van de huisvestingsvergunning gebruik gemaakt kan worden;
  - e. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;

#### **Artikel 2.3.3 Criteria voor vergunningverlening**

Het college verleent de huisvestingsvergunning indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt behoort tot de ingevolge paragraaf 2.4 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 2.5 passend geacht voor het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt;
- c. er is voor de woonruimte geen ander huishouden ingeschreven in het in artikel 2.2.1 bedoelde register, dat gegadigde is voor de woonruimte en waarvoor met toepassing van het bepaalde in paragraaf 2.6 (urgentie) en/of 2.7 (voordracht) de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringender noodzakelijk is. Deze voorwaarde is alleen van toepassing indien de woonruimte niet door de eigenaar ervan betrokken wordt.
- d. In geval van een nieuwbouw-koopwoning is niet eerder aan de koper of diens partner een nieuwbouw-koopwoning onder de koopprijsgrens toegewezen, die in (mede-)eigendom is aanvaard.

#### *Paragraaf 2.4 Toelating*

##### **Artikel 2.4.1 Leeftijd**

Ten minste één der leden van het huishouden moet de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt.

##### **Artikel 2.4.2 Economische en maatschappelijke binding**

1. Ten minste één der leden van het huishouden moet maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan het gebied, dan wel in de positie verkeren als aangegeven in artikel 13c 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.

#### **Artikel 2.4.3 Verbljfsstatus**

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

#### *Paragraaf 2.5 Passendheid*

##### **Artikel 2.5.1 Verhouding inkomen – huur-, koopprijs**

1. De huisvestingsvergunning voor een huurwoning wordt slechts verleend indien het inkomen van het huishouden in redelijke verhouding staat tot de huur- of koopprijs.
2. Bij de toepassing van het gestelde in het eerste lid hanteert het college de tabel "Financiële passendheidsnorm" die in bijlage A is opgenomen. Deze tabel wordt jaarlijks door het college bijgesteld; daarbij zijn de huur-inkomensgrenzen uit de Wet op de huurtoeslag bepalend.
3. Voor de bepaling van het inkomen kan het college nadere uitvoeringsregels vaststellen.

##### **Artikel 2.5.2 Bezettingsnorm**

1. De omvang van het huishouden moet passen bij de grootte van de woonruimte.
2. Bij de toepassing van het gestelde in het eerste lid hanteert het college de tabel "Bezettingsnorm" die in bijlage A van deze verordening is opgenomen.

#### *Paragraaf 2.6 Urgentie*

##### **Artikel 2.6.1 Urgentieverklaring**

1. Indien een toegelaten woningzoekende dringend behoefte heeft aan een (andere) woonruimte, kan hij aan het college verzoeken hem een urgentieverklaring te verstrekken.
2. De urgentieverklaring houdt het volgende in:
  - a. de erkenning dat verhuizing van de woningzoekende dringend gewenst is en dat het college dientengevolge overeenkomstig artikel 2.6.4 bemiddeling zal verlenen bij het verkrijgen van een (andere) woonruimte;
  - b. de mededeling dat de bemiddeling mogelijk beperkt is tot een bepaald soort woonruimte;
  - c. de toezegging dat binnen een indicatieve termijn van zes maanden een aanbieding van woonruimte zal worden gedaan.

##### **Artikel 2.6.2 Aanvragen van een urgentieverklaring**

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt ingediend bij het college en gaat vergezeld van van een geldig legitimatiebewijs en eventuele nader door het college te bepalen aanvullende bewijsstukken.
2. In de aanvraag, bedoeld in het eerste lid, wordt gemotiveerd aangegeven:
  - a. wat de aard is van de persoonlijke problematiek;
  - b. de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie;
  - c. de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een jaar absoluut noodzakelijk is.

##### **Artikel 2.6.3 Criteria voor verlening van een urgentieverklaring**

1. Het college verleent de urgentieverklaring, indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. dakloosheid door brand, waardoor de woning blijvend onbewoonbaar is en waarbij men zelf niet in andere huisvesting kan voorzien. Bij een dergelijke urgentiesituatie is het vragen van extern advies niet van toepassing;
  - b. dakloos zijn van een ouder met kinderen na een echtscheiding (na inschrijving in het bevolkingsregister), waarbij de woning aan de ex-echtgeno(o)t(e) / partner wordt toegewezen;
  - c. ernstige medische omstandigheden waardoor men niet meer in de huidige woning kan blijven wonen;
  - d. ernstige financiële problemen buiten eigen schuld, waardoor het opbrengen van de woonlasten in de huidige woning niet meer mogelijk is en geen andere oplossingen voorhanden zijn;
  - e. zeer ernstige situatie van overlast, waarbij aantoonbaar bedreiging en geweld aan de orde zijn geweest en verandering van woonsituatie de enige oplossing biedt.
2. Het college kan nadere regels vaststellen omtrent de toekenning van een urgentieverklaring in situaties als bedoeld in het eerste lid onder c., d., en e.

#### **Artikel 2.6.4 Bemiddeling**

1. Voor woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring bemiddelt het college bij eigenaren van woonruimte, opdat aan hen een overeenkomstig paragraaf 2.5 passende en overeenkomstig artikel 2.6.1, tweede lid, nader omschreven woonruimte wordt aangeboden.
2. Het college geeft deze bemiddeling nader vorm in het in paragraaf 2.7 beschreven voordrachtstelsel en/of in de in artikel 2.9.1 bedoelde overeenkomsten met eigenaren.
3. Het recht op bemiddeling vervalt nadat de woningzoekende tweemaal een aanbieding van een naar het oordeel van het college passende woonruimte heeft geweigerd.

#### **Artikel 2.6.5 Wijziging en intrekking**

1. Bij gewijzigde omstandigheden kan het college, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van de afgegeven urgentieverklaring te wijzigen. Dit wordt ter kennis van de woningzoekende gebracht door middel van de verstrekking van een gewijzigde urgentieverklaring, waarbij tevens wordt meegedeeld dat de voordien verstrekte urgentieverklaring is vervallen.
2. Het college kan een urgentieverklaring intrekken indien:
  - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring niet meer wordt voldaan;
  - b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
  - c. zes maanden, nadat het recht op bemiddeling is vervallen, zijn verstreken.

#### *Paragraaf 2.7 Leegmelding en voordracht*

##### **Artikel 2.7.1 Melding van ter beschikking komen**

1. De eigenaar van een woonruimte, aangewezen in de artikelen 2.1.1 en 2.1.2, is verplicht het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan het college te melden. Het daaromtrent in artikel 18 van de wet bepaalde is van overeenkomstige toepassing.
2. Een woonruimte wordt geacht ter beschikking te zijn gekomen, wanneer:
  - a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
  - b. de woonruimte is ontruimd;
  - c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;

- d. op enigerlei andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur of vrij van huur te koop is.
3. Het aantal kamers dat de woonruimte telt op het moment van ter beschikking komen is bepalend voor de toepassing van artikel 2.5.3.
4. De eigenaar dient de burgemeester of door de burgemeester aan te wijzen gemeentebambtenaren in de gelegenheid te stellen de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de in de vorige leden genoemde gegevens.

#### **Artikel 2.7.2 Voordracht**

1. Met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 19, 20 en 21 van de wet kan het college aan de eigenaar van een ter beschikking gekomen woonruimte die behoort tot de in artikel 2.7.1, eerste lid, aangewezen categorieën een voordracht tot verhuring van de woonruimte aan een door het college aangegeven woningzoekende doen.
2. Voor plaatsing op de in het vorige lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden die beschikken over een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 2.6.1.
3. a. Binnen twee weken nadat de eigenaar het ter beschikking komen van de woonruimte heeft gemeld of anderszins is gebleken dat de woonruimte ter beschikking is gekomen zendt het college een voordracht van ten hoogste drie woningzoekenden, of berichten zij aan de eigenaar dat geen voordracht zal worden gedaan. Van de voordracht worden de desbetreffende woningzoekenden door het college schriftelijk in kennis gesteld.  
b. Binnen twee weken na ontvangst van de voordracht dient de eigenaar de woningzoekende(n) te benaderen en het college schriftelijk te berichten of met (een van) de voorgedragen woningzoekende(n) een huurovereenkomst afgesloten zal worden. Indien de eigenaar de voorgedragen woningzoekende(n) weigert, dient hij de reden daarvan aan het college te berichten. Het college stelt de voorgedragen woningzoekende(n) hiervan in kennis en geeft daarbij aan wat het vervolg van de procedure zal zijn. Indien de voorgedragen woningzoekende(n) de woonruimte weigert (weigeren), dient (dienen) hij (zij) de reden daarvan schriftelijk aan het college te berichten.
4. Indien de voorgedragen woningzoekende(n) de woonruimte weigert (weigeren), of de eigenaar de voorgedragen woningzoekende(n) om naar het oordeel van het college gegronde redenen weigert, kan een tweede voordracht worden gedaan binnen vier weken nadat het college van de weigering in kennis is gesteld.
5. Voorgedragen woningzoekenden worden geacht geweigerd te hebben, indien zij niet binnen twee weken nadat zij van de voordracht in kennis zijn gesteld aan de eigenaar of aan het college hebben laten weten dat zij de aangeboden woonruimte accepteren.
6. Het bepaalde in artikel 2.3.3, onderdeel b, blijft buiten toepassing, indien:
  - a. burgemeester en wethouders hebben bericht dat geen voordracht zal worden gedaan;
  - b. zij niet binnen de termijn als genoemd in tweede lid, sub a een voordracht hebben gedaan;
  - c. alle door hen voorgedragen woningzoekenden de aangeboden woonruimte hebben geweigerd.
7. Indien de eigenaar niet binnen de gestelde termijn een bericht als bedoeld in tweede lid, sub b heeft gezonden of als hij de voorgedragen woningzoekende(n) zonder naar het oordeel van het college gegronde redenen weigert, kan het college overeenkomstig hoofdstuk IV van de wet tot vordering van de woonruimte overgaan.



*Paragraaf 2.8 Afwijkende bepalingen voor standplaatsen*

**Artikel 2.8.1 Standplaatsen voor een woonwagen**

1. Het college houdt binnen het register van woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.2.1 een lijst van standplaatszoekenden bij. De standplaatszoekenden worden op de lijst genoteerd in volgorde van inschrijving.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.3.3 wordt de huisvestingsvergunning voor een standplaats voor een woonwagen verleend, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - a. de standplaatszoekende behoort tot de ingevolge paragraaf 2.4 aangewezen categorieën van woningzoekenden die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen;
  - b. de standplaatszoekende kan aantonen dat hij de beschikking heeft over een woonwagen dan wel binnen een termijn van drie maanden kan beschikken over een woonwagen;
  - c. de standplaatszoekende is de langst ingeschrevene op de in het vorige lid bedoelde lijst, of de boven hem staande standplaatszoekenden willen niet in aanmerking komen voor de standplaats.
3. Paragraaf 2.6 (urgentie) blijft in geval van standplaatszoekenden buiten toepassing.

*Paragraaf 2.9 Overeenkomsten*

**Artikel 2.9.1 Overeenkomsten**

Het college kan met eigenaren overeenkomsten sluiten over het in gebruik geven van woonruimte, welke overeenkomsten voor het bezit van deze eigenaren in de plaats treden van het geheel of delen van hoofdstuk 2 van deze verordening. De overeenkomsten dienen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen. De inhoud van de overeenkomsten wordt in ruime mate bekendgemaakt aan de inwoners van de gemeente en andere belanghebbenden.

**Hoofdstuk 3 Verdere bepalingen**

**Artikel 3.1 Hardheidsclausule**

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

**Artikel 3.2 Strafbepaling**

Hij die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.3.1, 2.2.4, eerste lid, of 2.7.1, 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. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.
2. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in de artikelen 76, 77 en 78 van de wet.

#### **Artikel 3.4 Restbepaling**

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslist het college, dat zich daarbij uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

#### **Artikel 3.5 Overleg bij wijziging**

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening pleegt het college overleg met de in de gemeente werkzame, ingevolge artikel 70, eerste lid, of artikel 72, eerste lid, van de Woningwet (Stb. 1991, 439) toegelaten instellingen en met andere daarvoor naar het oordeel van het college in aanmerking komende organisaties die binnen de gemeente op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

#### **Artikel 3.6 Verslaglegging**

1. Eigenaren van meer dan 25 woonruimten en toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet zijn verplicht jaarlijks aan de gemeenteraad verslag uit te brengen over de wijze waarop zij zorg gedragen hebben voor de huisvesting van de volgende categorieën woningzoekenden:
  - a. etnische minderheden;
  - b. ouderen;
  - c. jongeren;
  - d. gehandicapten;
  - e. asielzoekers;
  - f. vrouwen uit opvanghuizen.
2. Het college kan aanwijzingen geven met betrekking tot de wijze waarop het in het eerste lid genoemde verslag ingedeeld moet zijn.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen**

#### **Artikel 4.1 Intrekking oude regeling**

De Huisvestingsverordening, vastgesteld bij raadsbesluit van de voormalige gemeente Nijkerk d.d. 25 april 1996, nr. 1996-034, van toepassing verklaard in de nieuwe gemeente Nijkerk bij raadsbesluit van 31 mei 2001, nr. 2000-100, wordt ingetrokken.

#### **Artikel 4.2 Overgangsbepalingen**

1. De vóór de inwerkingtreding van deze verordening gedane inschrijvingen van woningzoekenden worden geacht inschrijvingen te zijn als bedoeld in paragraaf 2.2 van deze verordening.
2. Aanvragen tot inschrijving als woningzoekende of om verlening van een met een vergunning volgens deze verordening gelijkgestelde vergunning welke vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de betrokkene gunstiger is.
3. De vóór de inwerkingtreding van deze verordening gesloten overeenkomsten als bedoeld in artikel 4 van de wet worden geacht overeenkomsten te zijn als bedoeld in paragraaf 2.9 van deze verordening.

#### **Artikel 4.3 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de datum die bij afzonderlijk raadsbesluit wordt vastgesteld.

**Artikel 4.4 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als: Huisvestingsverordening Nijkerk 2007.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.

1 februari 2007,

de griffier,

  
F.E. CONTANT

de voorzitter

  
B. VRIES

**TABEL: Financiële passendheidsnorm\***

Huurprijs per maand	Alleenstaanden	Alleenstaanden 65+	Meerpersoons	Meerpersoons 65+
<b>tot 339</b>	Max. 27.175	Max. 17.950	Max. 27.175	Max. 23.825
<b>340-435</b>	Max. 35.000	Max. 35.000	Max. 35.000	Max. 35.000
<b>436-485</b>	Min. 17.000	Geen min/max	Min. 21.500	Geen min/max
<b>486-615</b>	Min. 20.000	Min. 17.950	Min. 27.175	Min. 23.825
<b>Koopprijs</b>				
<b>Tot 181.512</b>	Max. 38.570	Max. 38.570	Max. 38.570	Max. 38.570

\* Bedragen zijn gezinsinkomens per jaar in euro's, prijspeil 1 juli 2006. Bedragen worden jaarlijks door het college aangepast aan de nieuwe huurprijsgrenzen.

**TABEL: Bezettingsnorm**

Aantal personen	Maximum kamertal
1	3
2	4
3 en meer	-

Indien het aanbod zodanig is dat er woningen beschikbaar zijn met meer dan 4 kamers dan dat er vraag naar is van huishoudens met 3 of meer personen dan komen ook 1- of 2-persoonshuishoudens in aanmerking voor een woning met 4 of meer kamers.

## **Toelichting bij de huisvestingsverordening 2007**

### **Artikel 1**

De verordening heeft als werkingsgebied de gemeente Nijkerk. Aangezien regionaal is afgesproken met de gemeenten Scherpenzeel en Barneveld om toegang te verlenen voor elkaars burgers, is de werking van de economische en maatschappelijke bindingseis (zoals ook in Barneveld en Scherpenzeel) van toepassing voor woningzoekenden van buiten deze drie gemeenten.

### **Artikel 2.1.1**

De koopprijsgrens is afwijkend ten opzichte van de veel gehanteerde koopprijsgrens uit de Wet bevordering eigen woningbezit. Reden hiervoor is dat de woningmarkt sinds jaar en dag onder grote druk staat. Bij het opstellen van de verordening is rekening gehouden met de toenemende druk van woningzoekenden vanuit de randstad. Voorts is van belang het relatief hoge percentage inwoners, jonger dan 25, die hetzij als woningzoekende, hetzij op korte termijn woningzoekende kunnen worden aangemerkt.

### **Artikel 2.1.2**

Gekozen is alleen *nieuwgebouwde* koopwoningen onderdeel te laten uitmaken van het regime. Inhoudelijk argument hiervoor is dat daarmee ruimte wordt gelaten aan woningzoekenden van buiten Nijkerk, aangezien de bestaande voorraad niet onderworpen is aan het vergunningstelsel.

### **Artikel 2.2.1**

Het college hoeft niet zelf een register van woningzoekenden bij te houden. Het college is bevoegd deze taak, met gebruikmaking van artikel 4 van de wet en artikel 2.9.1 van deze verordening, over te laten aan de woningbouwcorporatie(s) Ter zake zijn op moment van vaststelling van onderhavige verordening afspraken van kracht met de WSN, met de Alliantie en met DGW. Met Vitalis is (nog) geen overeenkomst gesloten.

### **Artikel 2.2.4**

Dit artikel is opgenomen om te kunnen borgen dat er in de gemeente Nijkerk één lijst bestaat op grond waarvan woningen worden toegewezen.

### **Artikel 2.4.2**

De verordening heeft als werkingsgebied de gemeente Nijkerk. Aangezien regionaal is afgesproken met de gemeenten Scherpenzeel en Barneveld om toegang te verlenen voor elkaars burgers, is de werking van de economische en maatschappelijke bindingseis (zoals ook in Barneveld en Scherpenzeel) van toepassing voor woningzoekenden van buiten deze drie gemeenten.

### **Artikel 2.5.1**

Door de corporaties die samenwerken in het woonruimteverdelingssysteem wordt jaarlijks een voorstel gedaan voor aanpassing van de huur-inkomenstabel. Dit voorstel, afgeleid van de aangepaste grenzen in de Wet op de huurtoeslag, zal doorgaans zonder wijzigingen door het college worden vastgesteld en - na publicatie van de wijziging - van toepassing worden op alle aangeboden woningen.

### **Artikel 2.5.2**

Door de samenwerkende corporaties wordt een vrij lichte passendheidstoets toegepast. Deze is in deze verordening opgenomen met het oog op uniformering van de toewijzing.

**Artikel 2.6.1**

De uitvoering van de urgentiesystematiek is overgedragen aan de samenwerkende corporaties. In de verordening is de momenteel gehanteerde systematiek opgenomen.

**Artikel 2.8.1**

Bij het opstellen van de verordening is ervoor gekozen de toewijzing van standplaatsen eenvoudig te houden. De standplaatsen worden toegewezen op volgorde van inschrijving.

**Artikel 2.9.1**

In artikel 4 van de wet is geregeld dat overeenkomsten kunnen worden gesloten met aanbieders van woonruimte. In de praktijk is dit ook gebeurd. De overeenkomsten treden voor wat betreft de daarin geregelde onderwerpen in de plaats van de overeenkomstige onderdelen van hoofdstuk 2 van de huisvestingsverordening .