

HUISVESTINGSVERORDENING WERV - EDE

Versie 24 oktober 2006

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	
Artikel 1 Begripsbepalingen	4
Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte	
<i>Paragraaf 2.1 Vergunningplichtige woonruimte</i>	
Artikel 2 Werkingsgebied	8
<i>Paragraaf 2.2 Aanbod en toewijzing van woonruimte</i>	
Artikel 3 Inschrijving als woningzoekende	8
Artikel 4 Aanbod van huurwoningen	8
Artikel 5 Toewijzing van huurwoningen	8
Artikel 6 Uitzonderingen	8
<i>Paragraaf 2.3 Huisvestingsvergunning</i>	
Artikel 7 Vergunningvereiste	9
Artikel 8 Aanvragen van een huisvestingvergunning	9
Artikel 9 Criteria voor vergunningverlening	9
Artikel 10 Vruchteloze aanbieding	9
Artikel 11 Termijn en vergunningverlening	9
Artikel 12 Intrekking	10
<i>Paragraaf 2.4 Toelating</i>	
Artikel 13 Leeftijd, ingezetenschap, economische en maatschappelijke binding	10
<i>Paragraaf 2.5 Passendheid en slaagkansen</i>	
Artikel 14 Slaagkansen	10
Artikel 15 Bezettingsnorm	10
Artikel 16 Seniorenhuisvesting	10
<i>Paragraaf 2.6 Leegmelding</i>	
Artikel 17 Leegmelding	10
<i>Paragraaf 2.7 Urgentie</i>	
Artikel 18 Urgentiecommissie	11
Artikel 19 Urgentieregeling	11
Artikel 20 Urgentieverlening	11
Artikel 21 Wijziging en intrekking urgentie	11
Hoofdstuk 3 Organisatie en bevoegdheden	
Artikel 22 Lokaal maatwerk	12
Artikel 23 Overeenkomsten	12
Artikel 24 Klachtencommissie	12
Artikel 25 Mandatering	12
Hoofdstuk 4 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad	
<i>Paragraaf 4.1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting</i>	
Artikel 26 Werkingsgebied	13
Artikel 27 Vergunningvereiste	13
Artikel 28 Aanvragen van een onttrekkingsvergunning	13
Artikel 29 Criteria voor vergunningverlening	14
Artikel 30 Compensatie	14
Artikel 31 Intrekking	14
<i>Paragraaf 4.2 Splitsing in appartementsrechten</i>	
Artikel 32 Werkingsgebied	15
Artikel 33 Vergunningvereiste	15
Artikel 34 Aanvragen van een splitsingsvergunning	15

Artikel 35 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning	15
Artikel 36 Aanhouding van de splitsingsaanvraag	16
Artikel 37 Intrekking	17
Hoofdstuk 5 Overige bepalingen	
Artikel 38 Hardheidsclausule	18
Artikel 39 Strafbepalingen	18
Artikel 40 Handhaving	18
Artikel 41 Overleg bij wijziging	18
Artikel 42 Onderzoek en rapportage	18
Hoofdstuk 6 Slotbepalingen	
Artikel 43 Overgangsbepaling	19
Artikel 44 Citeertitel	19
Artikel 45 Inwerkintreding	19

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanbodmodel: woonruimteverdelingsstelsel waarbij de vrijkomende huurwoningen worden aangeboden door middel van een advertentiemedium, waarbij woningzoekenden zelf reageren op de advertentie en de kandidaat wordt geselecteerd uit de binnengekomen reacties;
- b. Actiegebiedaanwijzing: gebied of complex waarover in het kader van herstructurering afspraken zijn of worden gemaakt;
- c. Advertentiemedium: uitgave waarin ter toewijzing beschikbare woonruimten in de regio worden aangeboden;
- d. Aftoppingsgrens: de grens als bedoeld in artikel 20 onder b van de Wet op de Huurtoeslag;
- e. B&W: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente;
- f. Bereidverklaring: de schriftelijke verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven;
- g. Besluit: het Huisvestingsbesluit;
- h. Bijzondere doelgroepen: woningzoekenden uit opvanghuizen en hulp- en dienstverleningsinstellingen, gehandicapten en ouderen met een zorgindicatie;
- i. Combinatiemodel: Een model waarvan het aanbodmodel de basis vormt, aangevuld met de modules loting en optie;
- j. Economische binding: de binding van een persoon aan de WERV daarin gelegen dat die persoon voor de voorziening in het bestaan is aangewezen op het verrichten van arbeid binnen of vanuit de WERV. Er moet dan minimaal sprake zijn van een contract van een halve werkweek met een duur van minstens 1 jaar. Ook degene die een dagopleiding volgt aan een in de WERV gevestigde instelling van onderwijs heeft deze binding. Daarnaast geldt dat een persoon met een economische binding aan de regio Veluwe zich mag vestigen in Ede.
- k. Eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw;

- l. Huishouden: een alleenstaande of twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- m. Huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Wet;
- n. Huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- o. Huurprijsgrens: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- p. Huurtoeslag een tegemoetkoming van het Rijk als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder j, van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen in de kosten van het huren van een woning;
- q. Huurwoning: woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding verschuldigd is, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan;
- r. Ingezetene: degene die in het bevolkingsregister van één van de WERV gemeenten is opgenomen en daar feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- s. Inkomen: het rekeninkomen zoals bedoeld in artikel 1 onder i van de Wet op de Huurtoeslag;
- t. Inschrijvingsduur: de periode dat de woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register van woningzoekenden;
- u. Klachtencommissie: de – in overleg met de toegelaten instellingen – door het college van Burgemeester en Wethouders van Ede benoemde commissie, die belast is met klachten van woningzoekenden met betrekking tot de afhandeling van de verdeling van woonruimte;
- v. Koopprijs: de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
- w. Koopprijsgrens: vastgesteld op een bedrag van €160.000,-;
- x. Koopwoning: woonruimte die is bestemd voor de verkoop en die niet eerder werd bewoond, of laatstelijk door de rechtsvoorganger van de koper als eigenaar is bewoond;
- y. Maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de WERV daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van: een persoon die ten minste 1 jaar onafgebroken ingezetene is in één van de gemeenten in de WERV of gedurende de voorafgaande 20 jaar ten minste 6 jaar onafgebroken ingezetene

is geweest van één van de gemeenten in de WERV. Een persoon die voor vertrek naar het buitenland laatstelijk ten minste gedurende één jaar in de WERV woonachtig is geweest wordt geacht maatschappelijke binding te hebben. Daarnaast geldt dat een persoon met een maatschappelijke binding aan de regio Veluwe zich mag vestigen in de kern Ede.

- z. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de Wet;
- aa. Overeenkomst: de tussen B&W en woningcorporaties te sluiten overeenkomst over het in gebruik geven van woonruimte;
- bb. Regio Veluwe: het grondgebied van de gemeenten Elburg, Ermelo, Wageningen, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Apeldoorn, Brummen, Epe, Hattum, Heerde, Voorst, Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel;
- cc. Rekenhuur de rekenhuur als bedoeld in artikel 5 van de Wet op de Huurtoeslag;
- dd. Splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Wet;
- ee. Stadsvernieuwingskandidaat: een woningzoekende die op het moment van een actiegebiedaanwijzing met toestemming van de eigenaar als hoofdbewoner/huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte;
- ff. Statushouder: woningzoekende die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten;
- gg. Urgentie: het feit dat een woningzoekende als dringend woningbehoevende wordt aangemerkt;
- hh. Urgentiecommissie: de – in overleg met de toegelaten instellingen – door het college van Burgemeester en Wethouders van Ede ingestelde commissie;
- ii. Urgentieverklaring: de urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18 van deze verordening;
- jj. WERV: de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal;
- kk. Wet: de Huisvestingswet;
- ll. Woningruil: het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning;
- mm. Woningzoekende: perso(o)n(en) op zoek naar (andere) zelfstandige woonruimte;
- nn. Woonoppervlakte: het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het Woonwaarderingstelsel;

oo. Zelfstandige
woonruimte:

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een
huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn
van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 2.1 Vergunningplichtige woonruimte

Artikel 2 Werkingsgebied

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte:

- a. met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, en;
- b. met een koopprijs beneden de koopprijsgrens.

Paragraaf 2.2 Aanbod en toewijzing van woonruimte

Artikel 3 Inschrijving als woningzoekende

1. Huishoudens die voldoen aan de criteria voor vergunningverlening zoals bedoeld in artikel 9 en in aanmerking willen komen voor een huurwoning kunnen zich laten inschrijven in het register van een woningcorporatie in de WERV.
2. Als inschrijfdatum geldt het moment waarop de benodigde gegevens voor de beoordeling van de aanvraag tot inschrijving zijn ingediend en het inschrijfgeld is voldaan.

Artikel 4 Aanbod van huurwoningen

B&W verlenen woningzoekenden medewerking bij het verkrijgen van zelfstandige huurwoonruimte door middel van het combinatiemodel waarvan het aanbodsysteem de basis vormt.

Artikel 5 Toewijzing van huurwoningen

De toewijzing van een huurwoning vindt plaats door de woningcorporatie op basis van inschrijfduur waarbij de woningzoekende die het langst staat ingeschreven als eerste een aanbieding krijgt, daarna de tweede, enzovoorts.

Artikel 6 Uitzonderingen

1. Kandidaten met een economische en/of maatschappelijke binding aan de kern Harskamp, Otterlo, Wekerom, Ederveen/De Klomp krijgen gedurende een periode van maximaal 2 weken voorrang op toewijzing indien een woning in de desbetreffende kern voor verhuur wordt aangeboden.
2. Voor stadsvernieuwingskandidaten worden aparte afspraken gemaakt met de toegelaten instellingen. Deze afspraken worden vastgelegd in een sociaal plan.
3. Ede huisvest binnen de gemeentegrenzen statushouders volgens de taakstelling van het ministerie. Hiervoor wordt het benodigde aantal woningen buiten het combinatiemodel gehouden.
4. Voor bijzondere doelgroepen kunnen in een overeenkomst met de toegelaten instellingen aparte afspraken worden gemaakt.

Paragraaf 2.3 Huisvestingsvergunning

Artikel 7 Vergunningvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, als bedoeld in artikel 2 in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in artikel 2 bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 8 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

Voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt gebruik gemaakt van een door of namens B&W te verstrekken formulier. De aanvrager vult het formulier volledig in en voegt tevens de volgende actuele bewijsstukken bij:

- a. Voor een koopwoning:
 1. Het eigendomsbewijs, de koopakte, de voorlopige koopakte of een verklaring van een notaris, waar ook de koopprijs uit blijkt;
 2. Gegevens over de economische of maatschappelijke binding;
 3. Gegevens over leeftijd, nationaliteit en verblijfsstatus.
- b. Voor een huurwoning:
 1. Een bereidverklaring van de verhuurder behoudens de gevallen genoemd in de artikelen 267, 268, en 270 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
 2. Gegevens over de omvang van het huishouden;
 3. Gegevens over de economische of maatschappelijke binding;
 4. Gegevens over leeftijd, nationaliteit en verblijfsstatus.

Artikel 9 Criteria voor vergunningverlening

B&W verlenen de huisvestingsvergunning als aan elk van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. In het geval van een huurwoonruimte is de eigenaar bereid de woning te verhuren en/of;
- b. 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 en;
- c. De woonruimte wordt met toepassing van het bepaalde in paragraaf 2.5 passend geacht voor het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt;

Artikel 10 Vruchteloze aanbieding

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 9 wordt de vergunning altijd verleend indien de woonruimte door de eigenaar gedurende 8 weken vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden die ingevolge artikel 9 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte tijdens de in het vorige lid genoemde termijn tenminste één maal door een advertentie te huur of te koop hebben aangeboden via een advertentie in een binnen de regio verschijnend dag- of weekblad en tenminste 8 weken op een algemeen bekende internetsite zijn aangeboden.

Artikel 11 Termijn en vergunningverlening

1. Binnen acht weken na indiening van alle voor de vergunningverlening vereiste gegevens wordt door B&W op de aanvraag beslist. Het besluit wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de aanvrager.
2. Het besluit op de aanvraag bevat ten minste de volgende gegevens:
 - a. De woonruimte waarop het besluit betrekking heeft;
 - b. De naam van de persoon die de woonruimte in gebruik wenst te nemen;
 - c. In geval de vergunning wordt geweigerd, de redenen waarom de vergunning wordt geweigerd;
 - d. In geval de vergunning wordt verleend, de mededeling dat binnen maximaal twee maanden van de huisvestingsvergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 12 Intrekking

B&W kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. De vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door B&W bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen of;
- 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 2.4

Toelating

Artikel 13 Leeftijd, ingezetenschap, economische en maatschappelijke binding

1. Burgemeester en Wethouders verlenen de vergunning als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. Tenminste één van de leden van het huishouden moet 18 jaar of ouder zijn én;
 - b. Tenminste één van de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezit of over een geldige verblijfstitel in Nederland beschikt én;
 - c. Tenminste één der volwassen leden van het huishouden moet maatschappelijk of economisch gebonden zijn zoals bedoel in artikel 1 sub j en sub y.
2. In afwijking van het eerste lid sub c geldt de eis van economische of maatschappelijke binding niet ten aanzien van woningzoekenden zoals genoemd in artikel 13c van de wet en artikel 6 van het Besluit.

Paragraaf 2.5

Passendheid en slaagkansen

Artikel 14 Slaagkansen

De woningcorporaties dragen zorg voor evenwichtige slaagkansen voor verschillende groepen woningzoekenden en rapporteren hierover jaarlijks aan de colleges van burgemeester en wethouders. Dit zal nader uitgewerkt worden in het convenant met de toegelaten instellingen.

Artikel 15 Bezettingsnorm

Woningen met een woonoppervlakte van 110 m² en meer worden bij voorrang toegewezen aan huishoudens van 5 of meer personen.

Artikel 16 Seniorenhuisvesting

Woningen die speciaal bestemd zijn voor de huisvesting van senioren worden bij voorrang verhuurd aan huishoudens waarvan tenminste één van de leden 55 jaar of ouder is.

Paragraaf 2.6

Leegmelding

Artikel 17 Leegmelding

1. Indien woonruimte langer dan twee maanden leegstaat, is de eigenaar van deze woonruimte verplicht deze leegstand binnen drie werkdagen na afloop van die twee maanden te melden aan B&W.
2. De in het eerste lid genoemde termijn begint op het moment dat:
 - a. Degene aan wie als laatste een huisvestingsvergunning is verleend, de woning definitief heeft verlaten of;
 - b. De huurovereenkomst is beëindigd of;
 - c. De woonruimte niet langer in gebruik is of;
 - d. Op enigerlei wijze is gebleken dat de woning te huur of vrij van huur, te koop is.

Artikel 18 Urgentiecommissie

Het college van burgemeester en wethouders stelt een commissie in op grond van artikel 84 van de Gemeentewet, met als taak B&W op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Urgentieregeling.

Artikel 19 Urgentieregeling

Het college van burgemeester en wethouders stelt een Urgentieregeling vast waarin nadere regels worden gesteld voor het verlenen van een urgentie huisvesting.

Artikel 20 Urgentieverlening

1. Een woningzoekende kan, indien hij dringend behoefte heeft aan (andere) woonruimte, B&W verzoeken hem / haar een urgentieverklaring voor huisvesting te verlenen.
2. De Urgentiecommissie bepaalt aan de hand van de Urgentieregeling of een woningzoekende als urgent wordt aangemerkt.
3. Indien aan een woningzoekende een urgentie huisvesting wordt verleend, wordt tevens aangegeven voor welk woningtype de woningzoekende in aanmerking komt (woningindicatie).
4. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag urgentie huisvesting is de aanvrager een vergoeding verschuldigd.

Artikel 21 Wijziging en intrekking urgentie

1. Bij gewijzigde omstandigheden kan de Urgentiecommissie al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van de verleende urgentie te wijzigen. Dit wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de woningzoekende.
2. De Urgentiecommissie kan een urgentie intrekken, indien de urgentie is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren. Dit wordt schriftelijk ter kennis gebracht aan de woningzoekende.
3. De Urgentiecommissie trekt de urgentieverklaring in, indien een huisvestingsvergunning is verleend of een passend woningaanbod door de urgentverklaarde ten onrechte is geweigerd.

HOOFDSTUK 3 ORGANISATIE EN BEVOEGDHEDEN

Artikel 22 Lokaal maatwerk

Door toepassing van lokaal maatwerk kunnen burgemeester en wethouders met besturen van woningcorporaties een overeenkomst sluiten waarin afspraken worden neergelegd over de toewijzing van maximaal 30% van de vrijkomende woningen van de corporatie. Deze overeenkomst zal betrekking hebben op in de monitoring geconstateerde problematiek ten opzichte van de slaagkansen van de doelgroepen van beleid. Over de aard, inhoud, rapportage, toepassingsgebied en de evaluatie worden in deze overeenkomst voor een periode van maximaal 2 jaar bindende afspraken gemaakt in de vorm van een experiment. Deze af te sluiten overeenkomst(en) vormen een aanvulling van deze verordening. Na maximaal 2 jaar wordt een experiment geëvalueerd. Na evaluatie van een experiment is één van de volgende vervolgstappen mogelijk:

- Indien, na evaluatie, aan de doelstellingen is voldaan: het experiment kan worden omgezet in structureel beleid.
- Indien, na evaluatie, niet aan de doelstellingen is voldaan: het experiment wordt stopgezet.
- Eventueel kan besloten worden het experiment, na evaluatie, nog voor een jaar te verlengen wanneer nog niet duidelijk is in hoeverre aan de doelstellingen is voldaan.

Artikel 23 Overeenkomsten

B&W kunnen met woningcorporaties overeenkomsten sluiten over het in gebruik geven van woonruimte.

Artikel 24 Klachtencommissie

Door het college van burgemeester en wethouders wordt een klachtencommissie ingesteld als bedoeld in artikel 4, tweede lid van de Wet. Deze commissie is onafhankelijk van de gemeente en woningcorporatie(s) en geeft bindend advies over klachten inzake de uitvoering van de woonruimteverdeling. Voor het functioneren en de samenstelling van de klachtencommissie wordt door het college van burgemeester en wethouders nadere regels vastgesteld in het reglement klachtencommissie. Het reglement klachtencommissie wordt vastgelegd in een overeenkomst.

Artikel 25 Mandatering

B&W kunnen de uitoefening van de bevoegdheden van hoofdstuk 2 mandateren aan de woningcorporaties.

HOOFDSTUK 4 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 4.1

Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 26 Werkingsgebied

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle woonruimte.

Artikel 27 Vergunningvereiste

Het is verboden zonder onttrekkingsvergunning een woonruimte:

- a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt in deze verordening verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden;
- b. met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Artikel 28 Aanvragen van een onttrekkingsvergunning

1. De aanvraag voor een onttrekkingsvergunning wordt ingediend bij B&W en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. gegevens over de huidige situatie:
 - huur- of koopprijs;
 - aantal kamers;
 - woonoppervlak;
 - woonlaag;
 - staat van onderhoud;
 - c. gegevens over de beoogde situatie:
 - bestemming;
 - bouwtekening/bouwvergunning;
 - compensatievoorstel;
 - b. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
 - verwachte huur- of koopprijs;
 - naam van toekomstige bewoner(s);
 - omvang van het huishouden van de toekomstige bewoner(s);
 - schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder;
2. B&W kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot een onttrekkingsvergunning ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel;
3. Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici, paramedici of sociaal maatschappelijk werkende(n) of instellingen winnen B&W steeds het advies in van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen;
4. De onttrekkingsvergunning bevat de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen één jaar van de onttrekkingsvergunning gebruik gemaakt kan worden;
 - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de opgelegde compensatie;
 - d. de verschuldigde leges;

5. B&W kunnen een vergunning verlenen voor een tijdelijke onttrekking als de onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte.

Artikel 29 Criteria voor vergunningverlening

1. B&W verlenen de onttrekkingsvergunning, indien naar hun oordeel het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad;
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op samenvoeging of omzetting van woonruimte en één of meer van de betrokken woonruimten een huur- of koopprijs heeft beneden de huur- of koopprijsgrens en er, ongeacht de nieuwe huur- of koopprijs, naar het oordeel van B&W voldoende compensatie als bedoeld in artikel 30 wordt geboden, wordt de onttrekkingsvergunning in ieder geval verleend, als:
 - a. de samenvoeging of omzetting een woonruimte oplevert met een huur- of koopprijs beneden de huur- of koopprijsgrens;
 - b. bij samenvoeging de vergunningaanvrager eigenaar-bewoner is, de bestemming tot bewoning gehandhaafd blijft en de samengevoegde woonruimte passend is voor het huishouden van de eigenaar-bewoner, of;
 - c. de aanvraag geschiedt door een verhuurder/beheerder ten behoeve van een te krap wonend huishouden dat na samenvoeging passend is gehuisvest.
3. Indien B&W hebben vastgesteld, dat zowel het belang van de aanvrager als het belang van de volkshuisvesting zwaar wegen, of dat het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van de volkshuisvesting, wordt de onttrekkingsvergunning verleend als voldoende compensatie als bedoeld in artikel 30 wordt geboden en overigens aan door B&W gestelde voorwaarden en voorschriften is voldaan.

Artikel 30 Compensatie

1. Compensatie kan worden geboden door het toevoegen aan de woningvoorraad van andere vervangende woonruimte die naar het oordeel van B&W gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte;
2. Compensatie kan ook worden geboden door betaling van compensatiegeld. Daarbij gelden de volgende prijzen:
 - a. €371,- per m² in het geval van het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;
 - b. €286 per m² in het geval van het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van niet-zelfstandige woonruimte;
 - c. €201,- per m² in het geval van samenvoeging of omzetting van woonruimte.Voor het berekenen van de vloeroppervlakte van de te compenseren woonruimte wordt uitgegaan van de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
3. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd kan uitsluitend binnen het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.
4. Bij het als compensatie toevoegen van woonruimte, zoals bedoeld in het eerste lid, wordt door de aanvrager binnen vier weken na verzenddatum van het desbetreffende besluit van B&W, een waarborgsom betaald, die gelijk is aan het bedrag dat had moeten worden betaald indien hij voor de in dat besluit gestelde financiële compensatievoorwaarde zou hebben gekozen. Wanneer de compenserende woonruimte aantoonbaar is toegevoegd aan de woningvoorraad vindt teruggave van de waarborgsom plaats.

Artikel 31 Intrekking

B&W kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting;
- 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 4.2

Splitsing in appartementsrechten

Artikel 32 Werkingsgebied

De bepalingen in deze paragraaf zijn van toepassing op alle gebouwen, bevattende woonruimte.

Artikel 33 Vergunningvereiste

1. Het is verboden zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid van het boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien één of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van één of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte;
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon voor een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 34 Aanvragen van een splitsingsvergunning

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij B&W en gaat vergezeld van in ieder geval de volgende stukken:
 - a. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;
 - b. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd makelaar. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
 - c. indien B&W dat nodig achten, kan overlegging van andere stukken verzocht worden.
2. Burgemeester en wethouders beslissen omtrent een aanvraag tot splitsing binnen drie maanden na de dag waarop zij de aanvraag hebben ontvangen.
3. In afwijking van het tweede lid kunnen Burgemeester en wethouders hun beslissing verdagen in geval zich een situatie voordoet als bedoeld in artikel 36.
4. De splitsingsvergunning bevat in elk geval de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen één jaar van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. het gebouwd onroerend goed waarop de splitsing betrekking heeft.

Artikel 35 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

1. B&W weigeren een splitsingsvergunning, indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of laatstelijk verhuurd zijn geweest, of als het gebouw of het gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik genomen;
 - b. de huurprijs van één of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens;

- c. de aanvrager niet kan waarborgen, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven, c.q. de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning, en;
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. Hierbij wordt mede de ligging en de te verwachten vraag naar de in het betreffende gebouw of een gedeelte van een gebouw opgenomen woonruimten betrokken.
2. B&W weigeren eveneens een splitsingsvergunning, indien:
- a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft is gelegen, een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing of leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;
 - b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens artikel 36 is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd;
 - c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van B&W nadelige gevolgen heeft voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden en;
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij de splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van stadsvernieuwing.
3. B&W weigeren tenslotte een splitsingsvergunning, indien:
- a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
4. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
- a. B&W ingevolge de artikelen 14 tot en met 25 van de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
 - b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat, die ingevolge de artikelen 29 tot en met 38 van de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

Artikel 36 Aanhouding van de splitsingsaanvraag

1. B&W houden de beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning aan, indien:
- a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of een herziening daarvan;
 - b. dat besluit is genomen voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend en
 - c. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.
2. De aanhouding als bedoeld in het vorige lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen.

3. B&W kunnen de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen de daarvoor redelijke termijn de gebreken als bedoeld in artikel 35, lid 3, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
4. Indien B&W de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zijn in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

Artikel 37 Intrekking

B&W kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

HOOFDSTUK 5 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 38 Hardheidsclausule

B&W zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. Een urgentie huisvesting die wordt verleend op basis van de hardheidsclausule is alleen geldig in de gemeente van afgifte.

Artikel 39 Strafbepalingen

Degene die handelt in strijd met artikel 7, 27 of 33 wordt gestraft met een hechtenis van ten hoogste vier maanden of een geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 40 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door B&W aangewezen ambtenaren en de overige genoemde personen in artikel 75, tweede lid van het Wetboek van Strafvordering;
2. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 77 van de Wet.

Artikel 41 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen de colleges van Burgemeester en Wethouders van de WERV gemeentes primair overleg met de toegelaten instellingen binnen de WERV en indien nodig met de verder in de WERV werkzame, ingevolge artikel 70, eerste lid, of artikel 70j, eerste lid, van de Woningwet (Stbl. 1991, 439) toegelaten instellingen en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking gekomen organisaties die binnen de WERV op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

Artikel 42 Onderzoek en rapportage

De toegelaten instellingen binnen de WERV-gemeenten rapporteren tenminste éénmaal per jaar voor 1 juli aan het college van B&W over de situatie op de plaatselijke woningmarkt.

HOOFDSTUK 6 SLOTBEPALINGEN

Artikel 43 Overgangsbepaling

In Ede ingeschreven woningzoekenden kunnen opgebouwde rechten gedurende een periode van 6 maanden na inwerkingtreding van de huisvestingsverordening laten omzetten. De woningzoekende dient dit kenbaar te maken bij de woningcorporatie. Bij de omzetting wordt de volgende formule gehanteerd:

- a. Bij doorstromers (uit huur- en koopwoningen) wordt de huidige woonduur vermenigvuldigd met de factor 3/5.
- b. Doorstromers uit een sociale huurwoning krijgen gedurende de eerste zes maanden van de werking van het systeem ook de mogelijkheid om een optie te nemen op een nader vast te stellen deel van de woningen die zijn ondergebracht in de optiemodule. Voor de optiedatum geldt dat de huidige woonduur wordt vermenigvuldigd met de factor 3/5.
- c. Bij starters van 18 tot en met 27 jaar wordt de huidige leeftijd minus 18 gedeeld door de factor 2. Bij starters van 28 jaar en ouder wordt de huidige leeftijd minus 18 gedeeld door de factor 2,7.
- d. Indien bij starters al inschrijftijd wordt gehanteerd, gaat deze ongewijzigd over.

Artikel 44 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening WERV - Ede

Artikel 45 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op een nader door de raad te bepalen datum.
2. Op de datum van inwerkingtreding, en na goedkeuring en toestemming van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland vervalt de Huisvestingsverordening 1998 van de gemeente Ede.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van Ede van

Griffier

Voorzitter