



Gemeente
Halderberge

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van [PM]

gelet op artikelen 4, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 24 van de Huisvestingswet 2014

B E S L U I T :

[PM]

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Halderberge op PM,

de griffier,

de voorzitter,

de heer drs. A. Koenen

de heer drs. B.J.A. Roks

Huisvestingsverordening gemeente Halderberge

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakstelling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in [artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001](#) van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van [artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen](#), met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager».

huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in [artikel 8, eerste lid](#), van de Huisvestingswet 2014;

huurprijsgrens: de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

ingezetene: ingeschrevene in de basis registratie personen (BRP) van de gemeente Halderberge.

inschrijfduur: de duur dat een woningzoekende onafgebroken ingeschreven staat in het in artikel 4 bedoelde inschrijfsysteem;

koopprijsgrens: koopprijs voor verkoop bestemde woonruimte zoals bepaald in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

maatschappelijke binding: woningzoekenden die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste 6 jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente Halderberge.

nieuwbouw koopwoning: nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte aangewezen in artikel 2.

onzelfstandige woonruimte: woonruimte welke geen eigen afsluitbare toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

prestatieafspraken: jaarlijkse afspraken tussen de woningcorporatie, de huurdersvereniging en het college van burgemeester en wethouders, zoals bepaald in artikel 44 van de Woningwet.

standplaats: 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.

verkoper: de verkoper als bedoeld in titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

wet: Huisvestingswet 2014.

woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente.

Woningmarktregio: het gebied West-Brabant en Hart van Brabant waarbinnen de gemeente Halderberge valt en dat vanuit oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd.

Woonruimte:

- 1°. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door één huishouden, en
- 2°. standplaats.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning**Paragraaf 2.1. Reikwijdte huisvestingsverordening****Artikel 2. Aanwijzing woonruimten**

1. De volgende categorieën van woonruimten komen in aanmerking voor het met voorrang toewijzen van woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Halderberge:
 - a. woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de huurprijsgrens;
 - b. nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste de koopprijsgrens;
 - c. in afwijking op lid b gelden voor onderstaande kernen in de gemeente Halderberge een maximale koopprijsgrens van:
 1. Oudenbosch postcode beginnend met 4731 € 311.400
 2. Oud Gastel postcode beginnend met 4751 € 368.480
 3. Stampersgat postcode beginnend met 4754 € 311.400deze maximale koopprijsgrens wordt met ingang van elk kalenderjaar gecorrigeerd met de jaarmutatie van de consumentenprijsindex.
2. De onder het eerste lid onder a genoemde woonruimte worden door de woningcorporatie aangeboden via het door de woningcorporatie gekozen advertentiemodel met label voor voorrang conform de huisvestingsverordening.
3. De onder het eerste lid onder b en c genoemde woonruimte worden door de ontwikkelaar en/of makelaar aangeboden met vermelding welke woonruimten in aanmerking komen voor woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de gemeente Halderberge.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. bedrijfswoningen;
 - d. standplaatsen;

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

- Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in artikel 1, lid 1 onder a slechts in aanmerking:
- a. woningzoekenden met een huishoudinkomen niet hoger dan het van rijkswege jaarlijks vast te stellen bedrag om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning;
 - b. meerderjarige woningzoekenden.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning dient de woningzoekende ingeschreven te staan in het inschrijfsysteem van woningzoekenden.
4. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
5. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
6. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
7. Indien een huurder een huurovereenkomst is aangegaan voor een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek in een gebouw waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet als gevolg van het aangaan van de huurovereenkomst.

Artikel 5. Aanvraag bewijs maatschappelijke binding

1. Als bewijs van maatschappelijke binding conform deze huisvestingsverordening is een uittreksel uit de basisregistratie personen (BRP) nodig. Een aanvraag om een bewijs van maatschappelijke binding wordt ingediend bij de gemeente waar de woningzoekende staat ingeschreven.
2. Bij de aanvraag om een uittreksel BRP ten behoeve van het verkrijgen van een bewijs maatschappelijke binding, worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboorteplaats en -datum;
 - b. of de aanvraag betrekking heeft op het verkrijgen van een voorrang op een sociale huurwoning of op een nieuwbouwoopwoning
 - c. indien de aanvraag betrekking heeft op een nieuwbouw koopwoning zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 onder b en c, de bevestiging dat de koopsom van de woning niet hoger is dan de maximale koopprijs genoemd in artikel 2 lid 1.
3. Het bewijs van maatschappelijke binding gemeente Halderberge vermeldt in ieder geval:
 - a. aan wie het bewijs wordt verleend;
 - b. dat wordt voldaan aan de definitie van maatschappelijke binding;
 - c. de geldigheidstermijn van het bewijs.
4. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagd bewijs maatschappelijk binding indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te huur of te koop is aangeboden.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimten wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een openbaar toegankelijk (digitaal) medium.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs respectievelijk koopprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte wordt aangeboden aan inwoners met maatschappelijke binding met de gemeente Halderberge, en
 - c. de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2.2. Verhuur van woonruimte met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens

Artikel 7. Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 2, lid 1 onder a.

Artikel 8. Voorrang bij maatschappelijke binding

Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan maximaal het in artikel 14, tweede lid, van de wet genoemde percentage van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Halderberge.

Artikel 9. Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang op grond van maatschappelijke binding in aanmerking komen, wordt de rangorde bepaald op basis van het door de woningcorporatie gekozen advertentiemodel voor de beschikbare woonruimte gelabeld voor voorrang conform deze huisvestingsverordening.
2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen verhuurders nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 10. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 9 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar gedurende 3 dagen vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 8 voor die woonruimte in aanmerking komen. Indien toewijzing op basis van maatschappelijke binding in deze periode niet kon plaatsvinden, komen na het verstrijken van deze periode ook regulier woningzoekenden in aanmerking voor de woonruimte
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste eenmaal overeenkomstig artikel 6 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.

4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Paragraaf 2.3. Verkoop van nieuw te bouwen woonruimte

Artikel 11. Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 2, lid 1 onder b en c.

Artikel 12. Melding van voor verkoop beschikbaar komende woningen

1. De verkoper meldt aan burgemeester en wethouders het voor in gebruik nemen beschikbaar komen van nieuwbouw koopwoningen.
2. De in het eerste lid bedoelde melding geschiedt tenminste 1 maand voor de in artikel 6 bedoelde bekendmaking van het aanbod.

Artikel 13. Voorrang bij maatschappelijke binding

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 11 aangewezen categorieën woonruimte kan bij maximaal het in artikel 14, tweede lid, van de wet genoemde percentage van het aanbod met voorrang gegeven worden aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Halderberge.

Artikel 14. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 12 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de verkoper gedurende 8 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 11 voor die woonruimte in aanmerking komen. Indien toewijzing op basis van maatschappelijke binding in deze periode niet kon plaatsvinden, komen na het verstrijken van deze periode komen ook regulier woningzoekenden of kopers in aanmerking voor de woonruimte.
2. De verkoper moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste eenmaal overeenkomstig artikel 6 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 15. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede handelen in strijd met artikel 21j kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de wet: € 515;
 - b. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, van de wet: € 25.750;
 - c. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 103.000.

Artikel 16. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking en vervalt vier jaar na deze datum.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Halderberge

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [PM].

De voorzitter,
De griffier,