

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

HOOFDSTUK 2 Verdeling van woonruimte

HOOFDSTUK 3 Inschrijving

HOOFDSTUK 4 Passendheid

HOOFDSTUK 5 Urgentie en voorrang

HOOFDSTUK 6 Nadere voorwaarden voor koopwoningen en vruchteloze aanbieding

HOOFDSTUK 7 Overige bepalingen

HOOFDSTUK 7A Overgangsbepalingen inschrijving woningzoekenden van de voormalige gemeente Liemeer

HOOFDSTUK 8 Overgangs- en slotbepalingen

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. wet: de Huisvestingswet;
- b. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- c. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de wet;
- d. woning: elke woonruimte, welke bestemd is om permanent als zelfstandige woonruimte te worden gebruikt;
- e. woningzoekende: het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 10 is ingeschreven;
- f. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- g. ingezetene: degene die in het bevolkingsregister van de gemeente of van een andere tot de regio behorende gemeente is opgenomen, en feitelijk in die gemeente hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- h. economische binding: de binding van een persoon aan de gemeente of aan de regio Rijnstreek, daarin gelegen dat die persoon voor de voorziening van zijn bestaan een redelijk belang heeft zich in de gemeente of in de regio Rijnstreek 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 de gemeente of de regio Rijnstreek;
- i. regio Rijnstreek: de gemeenten welke deelnemen aan de Regeling Rijnstreekberaad;

- j. maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de gemeente of aan de regio Rijnstreek, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verbandhoudend belang heeft zich in de gemeente te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen indien betrokkene in de voorafgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest;
- k. huurprijs: de prijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- l. koopprijs: de prijs welke voor de enkele koop van woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
- m. huurprijsgrens: de maximale huurprijs waarbij nog huursubsidie kan worden verkregen op grond van de Wet individuele huursubsidie (Stb. 1990);
- n. inkomen: het daaromtrent in artikel 7, juncto artikel 8, lid 3 en 4 van het besluit bepaalde;
- o. woningruil: het door twee of meer partijen wederkerig in gebruik nemen van elkaars woning, met het oogmerk van daadwerkelijke bewoning;

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

artikel 2

Het is verboden zonder vergunning (huisvestingsvergunning) van burgemeester en wethouders een woning in gebruik te nemen of te geven.

artikel 3

Een vergunning is vereist voor:

- a. woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens
- b. woonruimten met een koopprijs beneden € 221.000,00

artikel 4

De aanvraag voor een huisvestingsvergunning dient schriftelijk te geschieden middels een door of namens burgemeester en wethouders beschikbaar gesteld aanvraagformulier.

artikel 5

Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van de complete aanvraag.

artikel 6

Burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet verder te behandelen, indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte krijgt, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen, één en ander echter met uitzondering van de gevallen genoemd in artikel 23 lid 3 van de wet (medehuuderschap).

artikel 7

Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:

- a. de mededeling dat binnen acht weken na oplevering van de woonruimte van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
- b. de namen van de personen die als vergunninghouder worden aangemerkt;
- c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
- d. omstandigheden waaronder de verleende vergunning wordt ingetrokken.

artikel 8

Voor een vergunning als bedoeld in artikel 2, en met betrekking tot huurwoningen, komen in aanmerking personen van 18 jaar en ouder, die ingeschreven staan of onmiddellijk kunnen worden ingeschreven in het woningzoekendenregister.

artikel 9

Voor een vergunning als bedoeld in artikel 2, en met betrekking tot koopwoningen, komen in aanmerking personen die de woonruimte zelf in gebruik wensen te nemen, en die ingezetenen zijn, dan wel ingeschreven staan of onmiddellijk kunnen worden ingeschreven in het woningzoekendenregister.

HOOFDSTUK 3 INSCHRIJVING

artikel 10

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden.

artikel 10a

Burgemeester en wethouders kunnen met de plaatselijk werkzame verhuurders een convenant sluiten, waarin bepalingen worden vastgelegd voor de distributie van onder de vergunningsplicht van deze verordening vallende huurwoningen van deze verhuurders.

artikel10b

Het bepaalde in de, in 10a genoemde overeenkomsten treedt in de plaats van de betreffende delen van de verordening.

artikel 11

Burgemeester en wethouders schrijven op verzoek personen van 18 jaar en ouder in, die op het tijdstip van aanvraag tot inschrijving:

1. gedurende een termijn van tenminste twee jaar ingezetene zijn van de gemeente of van een andere tot de regio behorende gemeente en niet over zelfstandige woonruimte beschikken, of;
2. economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio Rijnstreek en geen ingezetene zijn, of;
3. tenminste twee jaar over passende zelfstandige woonruimte beschikken in de regio Rijnstreek maar wensen te verhuizen, of;
4. ingezetenen zijn en in verband met renovatie, sloop of onbewoonbaarverklaring met dakloosheid worden bedreigd.

artikel 11a

In een convenant worden in elk geval bepalingen opgenomen met betrekking tot de wijze van registratie van woningzoekenden (belangstellenden).

artikel 12

Met inachtneming van de in artikel 11 vermelde leeftijdsgrens schrijven burgemeester en wethouders bovendien op verzoek in het in artikel 10 bedoelde register in:

1. degenen van wie 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;
2. degenen die als remigranten wensen terug te keren naar Nederland of zijn teruggekeerd, doch nog niet over passende huisvesting beschikken;
3. degenen die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten, dan wel personen aan wie om humanitaire redenen een verblijfsvergunning is verleend;

4. degenen die na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van huwelijk na scheiding van tafel en bed in verband met die omstandigheid dringend zelfstandige woonruimte behoeven;
5. degenen 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 825b en 825c van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering hebben verkregen, indien zij in verband met die omstandigheid dringend zelfstandige woonruimte behoeven;
6. degenen die een met het huwelijk vergelijkbare duurzame samenlevingsvorm, welke tenminste aantoonbaar één jaar heeft geduurd, hebben verbroken, in die periode over zelfstandige woonruimte beschikten en in verband met die omstandigheid dringend vervangende woonruimte behoeven.

artikel 13

Verzoek om inschrijving vindt alleen plaats middels indiening van een volledig ingevuld en door burgemeester en wethouders verstrekt inschrijvingsformulier.

artikel 14

Gelijktijdig met de indiening van de aanvraag tot inschrijving dient de aanvrager gegevens betreffende het inkomen te verstrekken, alsmede andere gegevens welke voor een beoordeling van de mate van urgentie noodzakelijk zijn.

artikel 15

Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken over de aanvraag tot inschrijving.

artikel 16

Burgemeester en wethouders verstrekken aan de in het register ingeschreven woningzoekende een bewijs van inschrijving.

artikel 17

Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door indien:

- a. de woningzoekende zelfstandige woonruimte heeft aanvaard, of;
- b. is gebleken dat de woningzoekende niet meer voldoet aan de vereisten voor inschrijving zoals bedoeld in de artikelen 11 en 12, of;
- c. de woningzoekende daarom verzoekt.

artikel 18

Burgemeester en wethouders kunnen bovendien de inschrijving doorhalen indien:

- a. voor de derde maal een bij het huishouden passende woonruimte is geweigerd, of;
- b. indien onjuiste gegevens zijn verstrekt.

Burgemeester en wethouders geven de betreffende woningzoekende een met reden omkleed bericht van doorhaling in het register.

HOOFDSTUK 4 PASSENDHEID

artikel 19

1. Ter beschikking gekomen woonruimte wordt volgens het aanbodmodel aangeboden in een huis-aan-huisblad.

artikel 20

1. Het inkomen van de woningzoekende moet in een redelijke verhouding tot de huurprijs van de woonruimte staan.
2. Bij de toepassing van het gestelde in lid 1 hanteren burgemeester en wethouders zoveel mogelijk de tabel voor de bepaling van de verhouding tussen de huurprijs en het daarbij ten hoogste toegestane inkomen. De inkomenstabel is bijlage bij het convenant opgenomen.
3. De toepassing van de in het vorige lid bedoelde tabel komt te vervallen op het moment dat de eerste advertentie geen enkele passende reactie heeft opgeleverd
4. Voor nader aan te duiden woningtypen kunnen nadere voorwaarden worden gesteld met betrekking tot de omvang van het huishouden.

artikel 21

1. Woningzoekenden die op een geadverteerde woning hebben gereageerd en voldoen aan de eisen zoals bedoeld in artikel 20 kunnen in aanmerking komen voor de beschikbaar gekomen woonruimte.
2. Bij het bepalen van de volgorde waarin de woningen worden toegewezen spelen binding en inschrijfduur een rol.
3. De volgorde van toewijzing geschiedt aan de hand van de volgende achtereenvolgende criteria:
 - a. -woningzoekenden die beschikken over een binding
 - b. -de inschrijfduur van de onder a genoemden

- c. -woningzoekenden die woonachtig zijn in de regio
 - d. -de inschrijfduur van onder c genoemden
 - e. -overige woningzoekenden
 - f. -de inschrijfduur van de onder e genoemden
4. De woningzoekende die, met inachtneming van hetgeen bepaald is in lid 2 en 3 van dit artikel, als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt, krijgt deze woonruimte aangeboden.
5. Woningzoekenden die op meerdere geadverteerde woningen hebben gereageerd en waarop lid 4 van dit artikel van toepassing is krijgen alleen de eerste voorkeur aangeboden.

HOOFDSTUK 5 URGENTIE EN VOORRANG

artikel 21a

1. Bij de toepassing van artikel 8 hanteren burgemeester en wethouders voorrangsregels.
2. De woning wordt in eerste instantie aangeboden aan woningzoekenden die ingezetenen zijn van de regio Rijnstreek of een economische of maatschappelijke binding hebben aan deze streek.
3. Indien de woning binnen vier weken na de datum van eerste aanbieding niet is verhuurd aan een persoon uit de onder lid 2 genoemde doelgroepen kan ook aanbieding plaatsvinden aan woningzoekenden die geen binding hebben aan de regio Rijnstreek.

artikel 22

1. Het aanvragen van een urgentie vindt plaats in de gemeente, waar de woningzoekende woonachtig is en bij de gemeente of de in die gemeente werkzame corporatie.
2. Door een urgentie kan geen woonwens worden gerealiseerd.
3. De aanleiding voor het aanvragen van een urgentie dient te gelegen te zijn in de persoonlijke omstandigheden van een persoon en in een van de Rijnstreek-gemeenten te zijn ontstaan.
4. Een urgentie kan voor de volgende situaties worden afgegeven:

Maatschappelijke en sociale omstandigheden.

- a. aan personen, die verblijven in een opvangtehuis en /of personen uit erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen.

- b. ingeval van geestelijke mishandeling en/of incest, mits dit aantoonbaar is door ter zake kundige en bevoegde instanties.
- c. bij lichamelijke mishandeling, mits dit wordt aangetoond door een aangifte bij de politie, zo mogelijk aangevuld met gegevens van justitie, maatschappelijk werk en/of arts.
- d. daar waar een aantoonbare, financiële noodsituatie buiten eigen schuld is ontstaan.
- e. wanneer dakloosheid een aantoonbare noodsituatie veroorzaakt die leidt tot een crisis.
- f. na een verblijf in een penitentiaire inrichting. De rapportage van de penitentiaire inrichting wordt als een zwaarwegend advies beschouwd.

Uit deze rapportage blijkt in ieder geval:

- een gevangenisstraf van minstens één jaar
- voorafgaand aan de gevangenisstraf minstens één jaar woonachtig in de regio
- woonverleden in een zelfstandige woonruimte die door de gevangenisstraf verloren is gegaan. Het verloren gaan van de woonruimte moet niet verwijtbaar zijn.
- aanvrager is 27 jaar of ouder en kan niet terug naar het vroegere woonadres
- de urgentieaanvraag moet binnen een maand nadat de detentie is afgelopen aangevraagd zijn.

Bij de toetsing van een urgentieaanvraag aan de hierboven genoemde maatschappelijke en sociale omstandigheden speelt de acuutheid en de wel of niet voorzienbaarheid van de situatie een rol, evenals de in te schatten zelfredzaamheid van de aanvrager. Daarnaast speelt mogelijke verwijtbaarheid van de situatie een rol bij het toetsen van de aanvraag en zal meewegen in hoeverre voor de woningzoekende in kwestie geen andere oplossing voor het woonprobleem denkbaar is dan uitsluitend (andere) zelfstandige huisvesting in een van de Rijnstreekgemeenten.

Medische omstandigheden.

- a. Voorrangindicatie wordt afgegeven aan de belanghebbende die deze aanvraag vanwege een lichamelijke aandoening en/of psychische stoornis. Wel moet medisch worden aangetoond dat deze aandoening of stoornis chronisch is en overwegend wordt veroorzaakt door de woonsituatie, dan wel dat de behandeling de aandoening/stoornis in hoge mate ongunstig wordt beïnvloed door de woonsituatie.

b. De lichamelijke aandoening en/of psychische stoornis moet blijken uit verklaringen van medische en/of psychiatrische specialisten.

5. Geen voorrangindicatie wordt afgegeven aan de woningzoekende

- 1 die een woonwens heeft.
2. die als medehuurder het huurrecht van de voormalige echtelijke of gezamenlijk gehuurde woning heeft kunnen opeisen, maar dit heeft nagelaten.
3. die als mede-eigenaar van de voormalig echtelijke of gezamenlijke woning heeft nagelaten bij de scheiding en deling van de gezamenlijke boedel deze woning voor zichzelf op te eisen.
4. die niet rechtmatig in Nederland verblijft.
5. die sinds het moment van aanvragen niet heeft gereageerd op het reguliere woningaanbod, dan wel een aangeboden woning heeft geweigerd.
6. die op grond van de vermogensgrenzen in de huurtoeslagwet geen huurtoeslag krijgt. Bij het rekenvermogen wordt tevens het bedrag dat overblijft uit de verkoop van een eventuele eigen woning geteld. Het inkomen wordt hierbij mede in beschouwing genomen. De woningzoekende wordt voldoende zelfredzaam geacht.
7. die in het jaar voorafgaand aan de aanvraag een jaarinkomen geniet gelijk aan of hoger dan 130% van de maximuminkomensgrens voor meerpersoons huishoudens beneden de 65 jaar, op grond van artikel lid 1 van de Wet op de huurtoeslag, afgerond op een veelvoud van € 25,00. Onder inkomen wordt verstaan de som van het belastbare inkomen uit werk en woning, het belastbare inkomen uit sparen en beleggen, bedoeld in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001. Voor aanvragen die in 2007 worden gedaan betekent dit dat het jaarinkomen van 2006 niet hoger mag zijn dan € 35.850,00. De woningzoekende wordt voldoende zelfredzaam geacht.

HOOFDSTUK 6 NADERE VOORWAARDEN VOOR KOOPWONINGEN EN VRUCHTELOZE AANBIEDING

artikel 23

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 wordt de vergunning altijd verleend indien de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in artikel 27 aangegeven procedure

vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 9 voor die woonruimte in aanmerking komen.

artikel 24

Indien de woonruimte niet op voorhand verkocht kan worden aan een persoon genoemd in artikel 9, dan is de procedure vruchteloze aanbieding van toepassing:

- (1) De procedure vangt juridisch aan op de dag waarop de woning voor de eerste maal via een advertentie wordt aangeboden.
- (2) De eerste advertentie dient geplaatst te worden in een regionaal huis aan huisblad of een regionaal huis aan huis bezorgde makelaarsperiodiek, zoals 'makelaarsvizer' en een regionaal dagblad. De advertentie dient te voldoen aan de gebruikelijke vereisten voor het te koop aanbieden van woningen met vermelding van een redelijke vraagprijs en de tekst dat ingezetenen; economisch en maatschappelijk gebonden (regio Rijnstreek) de voorkeur genieten.
- (3) Indien de woning niet kan worden verkocht aan een persoon uit de doelgroepen, dan dient de advertentie in de vierde week na de eerste plaatsingsdatum wederom in genoemde bladen te worden geplaatst, met dezelfde doelgroepen.
- (4) Blijkt vier weken na de tweede plaatsingsdatum dat er geen persoon uit de doelgroepen de woning heeft gekocht, dan dient een derde advertentie te worden geplaatst in een huis-aan huisblad met een regionale circulatie ('regio Alphen') en een in de regio Rijnstreek verschijnend dagblad. Uitbreiding van de aanbieding vindt plaats naar ingezetenen en economisch en maatschappelijk gebonden van een andere gemeente behorende tot de regio Rijnstreek.
- (5) Blijkt vier weken na de derde plaatsingsdatum dat er geen persoon uit de (uitgebreide) doelgroepen de woning heeft gekocht, dan is in beginsel vrije vestiging toegestaan.
- (6) Indien na twaalf weken vruchteloze aanbieding de vraagprijs met 10% of meer wordt verlaagd, kan door burgemeester en wethouders worden beslist dat nog eenmaal in de regio Rijnstreek moet worden geadverteerd met vermelding van de verlaagde vraagprijs.
Responstijd: 3 weken.

artikel 25

Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning steeds:

- a. aan de eigenaar die als eerste bewoner een nieuw gebouwde woonruimte in gebruik neemt;

b. aan de eigenaar van een zelfstandige woonruimte, die laatstelijk door zijn rechtsvoorganger gedurende een termijn van tenminste zes maanden onafgebroken als eigenaar werd bewoond.

artikel 26

In geval van woningruil wordt de huisvestingsvergunning verleend wanneer een der partijen voldoet aan het bepaalde in artikel 8. Onverlet blijft evenwel de toepassing van het gestelde in artikel 20 en 21 (passendheid).

HOOFDSTUK 7 OVERIGE BEPALINGEN

artikel 27

1. In gevallen waarin het convenant onvoldoende voorziet of indien noodzakelijk ten behoeve van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de beschikbare woonruimten kunnen burgemeester en wethouders ongevraagd bindende adviezen geven.
2. Op voordracht van burgemeester en wethouders kan de raad een commissie instellen, die tot taak heeft te adviseren inzake een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de beschikbare ruimte.

artikel 28

Burgemeester en wethouders kunnen 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 de hoofdstukken 2 tot en met 7 van deze verordening. De overeenkomsten dienen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen. De inhoud van deze overeenkomsten wordt in ruime mate bekendgemaakt aan de inwoners van de gemeente en andere belanghebbenden.

artikel 29

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens artikel 2 tot en met artikel 22 van deze verordening te mandateren.

artikel 30

Hij die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2, 3 en 4 van deze verordening wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

artikel 31

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.

HOOFDSTUK 7A Overgangsbepalingen inschrijving woningzoekenden van de voormalige gemeente Liemeer

artikel 32

Woningzoekenden welke zich vóór 1 juni 2006 bij de voormalige gemeente Liemeer hebben laten registreren, hebben voorrang op woningbouwprojecten welke op dat moment zijn opgenomen in de woningbouwplanning van de gemeente Liemeer.

De voorrang op projecten, welke zijn opgenomen in de woningbouwplanning van de voormalige gemeente Liemeer geldt voor projecten, waarbij voor 1 januari 2009 een exploitatieovereenkomst is ondertekend.

Per 1 januari 2009 zal het register van woningzoekenden van rechtswege vervallen.

Bovenstaande bepalingen zijn uitsluitend van toepassing op woningbouwprojecten op het grondgebied van de voormalige gemeente Liemeer en is slechts van toepassing op woningen met een koopprijs welke ligt onder de in artikel 3 genoemde koopprijsgrens..

HOOFDSTUK 8 Slotbepalingen

artikel 33

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening 2008 van de Gemeente Nieuwkoop.

artikel 34

De verordening treedt in werking op de zesde dag nadat deze is afgekondigd.

Toelichting

Algemeen

Op 1 juli 1993 is de Huisvestingswet in werking getreden. Daarmee zijn de Woonruimtetwet 1947, delen van de Leegstandswet en delen van de Woningwet vervallen.

De Huisvestingswet beoogt een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte te bereiken. Het principe van de wet is gebaseerd op het beleid van vrije vestiging. De wet is een zogenaamde kaderwet. Dat wil zeggen dat hij regelgeving biedt waar vooral gemeenten (maar ook provincies en rijk) gebruik van kunnen maken. Van rijkswege staat bij deze wet voorop het beschikbaar houden en krijgen van betaalbare huisvesting voor de lager betaalden -de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Naast regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte bevat de wet ook regels die betrekking hebben op wijzigingen in de samenstelling van de voorraad (woningonttrekking, -splitsing, ed.).

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingswet is het Huisvestingsbesluit in werking getreden. Dit besluit werkt een aantal zaken uit de wet nader uit.

Bij wijze van overgangsmaatregel is door het rijk bepaald dat de huidige gemeentelijke woonruimteregelgeving (woonruimteverordeningen, vestigingsregelingen, ed.) nog één jaar na inwerkingtreding van de Huisvestingswet, dus tot 1 juli 1994, in stand kunnen blijven. De gemeenteraden zullen in dit overgangsjaar de verordeningen dienen in te trekken. Na 1 juli 1994 zijn ze van rechtswege vervallen.

De Huisvestingswet maakt een nadrukkelijk onderscheid tussen:

- * de eigen verantwoordelijkheid van de gemeente voor een actieve woonruimteverdeling binnen haar grenzen. In het verleden werd dit door het rijk verplicht gesteld in gebieden met een krappe woningmarkt. Nu is deze verantwoordelijkheid volledig bij iedere gemeenteraad zelf gelegd;

- * de gedeelde verantwoordelijkheid van de gemeente om met de andere regio-gemeenten de vestiging van woningzoekenden van elders al dan niet te beperken. Zoals gezegd gaat de wet daarbij uit van het principe van vrije vestiging.

Het is een model. De bevoegdheid om een huisvestingsverordening vast te stellen is voorbehouden aan iedere gemeente afzonderlijk. Volgens de wet kan dit niet worden overgedragen aan de regio.

Toch is het voor een gemeente niet verstandig om op belangrijke onderdelen af te wijken van het model. In het voorliggende model is namelijk ingespeeld op de noodzaak volgens de Huisvestingswet om tot regionale afspraken te komen (de "gedeelde verantwoordelijkheid").

Doorkruisen van deze afspraken doet afbreuk aan een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte in de Rijnstreek.

In 1995 werd in Rijnstreekverband gezamenlijk een modelverordening opgesteld, waarbij ieder gemeente een hierop afgestemde huisvestingsverordening kon vaststellen. Hierbij zijn regionale afspraken zijn gemaakt op grond waarvan de provincie toestemming verleende om vrije vestiging van elders te beperken, zowel in de koop als de huursector.

In 2000 hebben de Rijnstreekgemeenten tezamen met de in de regio werkzame corporaties een convenant gesloten, waarin de vrijkomende woonruimte verdeeld wordt volgens het aanbodmodel. De verordening werd daarbij aangepast, waarbij het afgesloten convenant grote delen van de werking van de verordening overneemt. Voor de uitvoering van de verdeling van huurwoningen volgens het dan voor de hele regio ingestelde aanbodmodel wordt de Stichting Woonmarkt Rijnstreek in het leven geroepen. De uitvoering van de artikelen 3 tot en met 22 is voor zover het huurwoningen betreft neer gelegd in het convenant 2005. In dit convenant is ook de instelling geregeld van een Platform urgenties, een onafhankelijke commissie, die over aangevraagde urgentie oordeelt en de instelling van een klachtencommissie, die oordeelt over de uitvoering van het convenant.

Artikelsgewijze toelichting met wijzigingen ten opzichte van de modelverordening en de verordeningen van de voormalige gemeenten:

-Artikel 1 lid onder j: de Regeling Intergemeentelijk Overlegorgaan Rijnstreek is overgegaan in de Regeling Rijnstreekberaad;

-Artikel 3: de kooprijsgrens wordt met dit raadsvoorstel verhoogd van € 180.000,- naar € 221.000,-;

-Artikelen 10a, 10b en 11a verwijzen naar het afgesloten convenant.

-Artikelen 19 t/m 21 sluiten aan op het convenant. De bij artikel 20 genoemde tabel wordt jaarlijks geactualiseerd naar huurprijsaanpassingen en inkomensgrenzen.

-Artikel 22 sluit rechtstreeks aan op het uit geldende convenant voortvloeiende reglement platform urgenties.

-Artikel 24: Makelaarsvizier is omschreven als een regionaal huis aan huis bezorgde makelaarsperiodiek, zoals 'makelaarsvizier'

-Artikel 25: Met rechtsvoorganger wordt bedoeld, degene, diegene op wie de tenaamstelling van het eigendom rustte en waarbij wijziging van tenaamstelling zonder transactie heeft plaatsgevonden, zoals bij scheiding of vererving.

-Artikel 32: De voormalige gemeente Liemeer kende een puntensysteem, waarmee woningzoekende kopers van woningen, grond, ligplaatsen of standplaatsen een voorrang konden opbouwen bij toewijzing van woningen, gronden voor woningbouw standplaatsen of water. Dit systeem vindt zijn oorsprong in de huisvestingsverordening van Liemeer uit 1994. In dit artikel wordt een overgang bewerkstelligd.