

# RAADSVOORSTEL

17R.00328



17R.00328



**Indiener:** college van burgemeester en wethouders

**Datum:** 16 mei 2017

**Portefeuillehouder(s):** Margot Stolk

**Portefeuille(s):** Volkshuisvesting

**Contactpersoon:** C. de Heer

**Tel.nr.:** 06-22664707

**E-mailadres:** heer.c@woerden.nl

---

**Onderwerp:** Wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden, na evaluatie

---

## De raad besluit:

- I. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden, volgens bijgevoegd raadsbesluit (17R.00329), naar aanleiding van evaluatie op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.
- II. De gewijzigde Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.
- III. De gewijzigde Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden in werking te laten treden op de dag na die van de bekendmaking.

---

## Inleiding:

In de woningmarktregio Utrecht (U16) is één woonruimteverdeelsysteem voor sociale huurwoningen. De regels voor dit verdeelsysteem staan in de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening wordt vastgesteld door iedere gemeenteraad afzonderlijk. Deze eenduidige huisvestingsverordening in 16 gemeenten, is voor het eerst vastgesteld door uw raad op 28 mei 2015 en in werking getreden op 1 juli 2015. Sindsdien is de verordening gewijzigd met ingangstermijn 1 juli 2016 (door uw raad vastgesteld op 26 mei 2016) en nu ligt er een voorstel om de huisvestingsverordening aan te passen per 1 juli 2017.

Regionaal is afgesproken de werking van de huisvestingsverordening na het eerste jaar te evalueren. De evaluatie is ter kennisname als bijlage toegevoegd aan dit voorstel. Naar aanleiding van de evaluatie is aanpassing van de huisvestingsverordening nauwelijks nodig. Wel wordt voorgesteld de huisvestingsverordening aan te passen als gevolg van een aantal wetswijzigingen (Huisvestingswet en Woningwet) en tekstuele verbeteringen door te voeren. De gewijzigde versie per 1 juli 2017 ligt nu ter besluitvorming aan u voor.

---

## De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Huisvestingswet 2014 en Woningwet 2015

---

## Beoogd effect:

Actuele, effectieve, eenduidige, eenvoudige en efficiënte regels voor een zo transparant en rechtvaardig mogelijke verdeling van de schaarse regionale sociale woningvoorraad.

---

**Argumenten:**

1. *De regionale evaluatie woonruimteverdeling is vorig jaar toegezegd*

Tijdens de eerste wijziging van de regionale huisvestingsverordening, per 1 juli 2016, is toegezegd met een evaluatie woonruimteverdeling te komen. De regionale evaluatie geeft inzicht in de gevolgen die de wijzigingen van de verordening vanaf 1 juli 2015 met zich heeft meegebracht voor de periode 2015-2016.

2. *De voorliggende regionale verordening sluit aan bij de geldende wet- en regelgeving*

De verordening dient op enkele kleine punten aangepast te worden om te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

3. *De voorliggende regionale verordening corrigeert enkele kleine onvolkomenheden*

De regionale huisvestingsverordening is bijna twee jaar van kracht. In deze periode zijn gemeenten in de praktijk enkele kleine onvolkomenheden tegengekomen. Deze worden nu gecorrigeerd.

4. *De voorliggende regionale verordening heeft regionaal bestuurlijk draagvlak*

Tijdens de bestuurstafel wonen op 15 maart 2017 hebben de bestuurders van de U 16 gemeenten ingestemd met de wijzigingen en het proces tot vaststelling door de gemeenteraden

---

**Kanttekeningen:**

Geen

---

**Financiën:**

Niet van toepassing

---

**Uitvoering:**

Na uw vaststellingsbesluit zullen wij de wijziging van de verordening op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken; dit betekent dat deze via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) op internet voor een ieder te raadplegen zijn en bijvoorbeeld via Google kunnen worden gevonden.

---

**Communicatie:**

Wij zullen de overige gemeenten in de woningmarktregio in kennis stellen van uw besluit.

---

**Samenhang met eerdere besluitvorming:**

Vaststelling 2015 (15R.00283) en wijziging 2016 (16R.00223)

---

**Bijlagen:**

1. Raadsbesluit (17R.00329)
  2. Rapport evaluatie regionale huisvestingsverordening van de U 16 (17.009361)
  3. Toelichting op de wijzigingen van de huisvestingsverordening (17.009515)
  4. Vergelijkend overzicht van de wijzigingen artikelsgewijs (17.009516)
  5. Huisvestingsverordening inclusief de voorgestelde wijzigingen (17.009517)
- 

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruijsbergen  
MBA

V.J.H. Molkenboer



# RAADSBESLUIT

17R.00329



## Agendapunt:

**Onderwerp:** Wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden, na evaluatie

---

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 16 mei 2017 van burgemeester en wethouders;

gelet op artikel 147, lid 1 en op artikel 149 van de Gemeentewet;

### b e s l u i t:

I. Vast te stellen de volgende wijzigingen in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden:

1. Artikel 1.1 wordt als volgt gewijzigd:

- Lid 8 wordt als volgt gewijzigd:  
Een woningzoekende is economisch gebonden als bedoeld in artikel 14 lid 3 van de Wet.
- Lid 11 komt te vervallen en de nummering wordt aangepast.
- Lid 17 wordt Lid 16 en wordt als volgt gewijzigd:  
Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 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'.
- Lid 18 wordt Lid 17 en wordt als volgt gewijzigd:  
De grens van de doelgroep volgens de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.
- Lid 18 wordt als nieuw lid toegevoegd en is als volgt:  
De tijd die verstreken is na de daadwerkelijke inschrijving van een woningzoekende in het register van woningzoekenden.
- Lid 25 wordt aangepast ter verduidelijking en wordt als volgt:
  - Woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in hoofdstuk 3, gemeentelijk woonbeleid, lid 3 en
  - Woningzoekenden die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.
- Lid 29 wordt als nieuw lid toegevoegd aan artikel 1.1 en is als volgt:  
Hieronder wordt mede begrepen het deels onttrekken van woonruimte in een pand waardoor de gehele woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.

- Lid 36 wordt Lid 37 en wordt als volgt gewijzigd:  
Woningzoekende die een voltijdsopleiding volgt aan een instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.
2. Artikel 2.2.3 lid 2 wordt als volgt gewijzigd:  
  
2. Het in lid 1 c. genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en woningzoekenden die uitgezonderd zijn van de inkomensvoets zoals vermeld in Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A
  3. Artikel 2.2.5 lid 1C wordt toegevoegd. Dit artikel is als volgt:  
  
C. ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om:
    - uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of
    - strafbare feiten te plegen.
  4. Artikel 2.3.1 Lid E wordt toegevoegd. Dit artikel is als volgt:  
  
E. wordt een inschrijving beëindigd als de woningzoekende via het toewijzingssysteem woonruimte krijgt toegewezen, met uitzondering van een tijdelijk huurcontract
  5. Artikel 2.5.1, lid 3bAb wordt ter verduidelijking als volgt gewijzigd:  
  
geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte van de minderjarige kinderen kan of had kunnen voorzien
  6. Artikel 2.5.1, lid 3bC wordt ter verduidelijking als volgt gewijzigd:  
  
1b. de aanvrager dient ingeschreven te staan als woningzoekende;  
1c. de aanvrager heeft in de huidige woonsituatie geen huurschulden en heeft geen overlast veroorzaakt;
  7. Artikel 2.5.1, lid 3bE wordt toegevoegd en de nummering wordt aangepast. De tekst wordt als volgt:
    1. Huiselijk geweld: woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie.
    2. Uitstroom hulp-en dienstverleningsinstelling: woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben omdat zij verblijven in een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de woningmarktregio of uit een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio, over wie met betrekking tot de doorstroming naar zelfstandige woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie.
    3. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming. De afspraken maken onderdeel uit van de huisvestingsverordening.
  8. Artikel 2.5.1, lid 3bF sub 2 wordt toegevoegd en is als volgt:  
  
Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

9. Artikel 2.5.2, lid 3 wordt gesplitst in een sub a. en b. en komt er als volgt uit te zien:

- a. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend.
- b. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

10. Artikel 3.3. vervalt.

- II. De gewijzigde Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken
- III. De gewijzigde Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden in werking te laten treden op de dag na die van de bekendmaking.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn  
openbare vergadering, gehouden op 22 juni 2017

De griffier

De voorzitter

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer

---

# Evaluatie 2016 woonruimteverdeling Huisvestingsverordeningen regio Utrecht

---

Periode: 1-7-2015 t/m 1-7-2016

Versie 22 december 2016



De evaluatie is tot stand gekomen door de werkgroep woonruimteverdeling:

- Sandra Bos (gemeente Utrechtse Heuvelrug)
- Helene Pulles (gemeente IJsselstein)
- Berend Jan Brijder (gemeente Utrecht)
- Rikkert van Heerde (SWRU)
- Micha Bekker (U10)

## Hoofdstukindeling

Hoofdstuk 1	Inleiding .....	3
	Centrale vraag .....	3
	Leeswijzer .....	4
Hoofdstuk 2	Samenvatting .....	5
Hoofdstuk 3	Kerncijfers woonruimteverdeling Utrecht .....	8
	1. Inschrijvingen .....	8
	2. Actief woningzoekenden .....	9
	3. Reacties .....	9
	4. Verhuringen en wachttijden .....	10
Hoofdstuk 4	Vrije toegang en passend voorrang .....	11
	1. Vrije toegang .....	11
	2. Voorrang en passende huisvesting .....	12
Hoofdstuk 5	Gemeentelijk woonbeleid .....	14
	A. Bezettingsnorm .....	14
	B. Woningtype .....	15
	C. Doorstroming .....	17
	D. Binding .....	19
	E. Verdeelsysteem .....	20
	F. Experimenten .....	21
Hoofdstuk 6	Urgentie .....	22
	1. Verdeling van het aanbod .....	22
	2. Urgentie naar indicatie .....	23
	3. Relatiebeëindiging: strengere regels, verhuringen nemen af .....	24
	4. Mantelzorg, .....	25
	5. Verschil in kosten en uitvoering .....	25
Bijlage	.....	26
	Begrippen .....	26
	Kerncijfers .....	27
	Vrije Toegang .....	31
	Passendheid .....	32
	Gemeentelijk woonbeleid .....	33
	Urgenties .....	39

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Al meer dan twintig jaar is er in de regio Utrecht sprake van een regionale woonruimteverdeling met eenduidige regels voor de woningzoekenden. Aan de basis van deze regels staat de huisvestingsverordening. Met de komst van de nieuwe Huisvestingswet was een nieuwe verordening nodig. Iedere gemeente moest deze zelf vaststellen. Vanwege de wettelijke afschaffing van de plusregio's gold dit nu ook voor de voormalige BRU gemeenten. De opgave voor de gemeenten was het vaststellen van een huisvestingsverordening met eenduidige regionale regels. De startdatum was 1 juli 2015. De wethouders wonen van de gemeenten hebben afgesproken één jaar na deze start de wijzigingen te evalueren.

### Centrale vraag

Wat is het effect geweest van de veranderingen in de huisvestingsverordening op de verdeling van sociale huurwoningen, in de periode 1 juli 2015 tot 1 juli 2016?

### Kader

De evaluatie beperkt zich tot de wijzigingen vanaf 1 juli 2015 als gevolg van de nieuwe Huisvestingswet. Hier is één uitzondering op: de passendheidsnorm. De passendheidsnorm is opgenomen in de Woningwet. Deze norm voor woningcorporaties houdt in dat minimaal 95% van de verhuringen aan de [primaire doelgroep](#)<sup>1</sup>, een woning betreft onder de [aftoppingsgrenzen](#). Deze norm is van kracht vanaf 1 januari 2016.

### Huisvestingswet 2014

Schaarste aan sociale huurwoningen is voor een gemeente de reden om een huisvestingsverordening op te stellen. Deze huisvestingsverordening is maximaal vier jaar geldig waarna een gemeente moet aantonen hoe deze schaarste is aangepakt. Voor de regio Utrecht hebben zestien gemeenten meegewerkt aan het [rapport schaarste in de regio Utrecht](#) als onderbouwing van de huisvestingsverordeningen.

De huisvestingswet 2014 kenmerkt zich ten opzichte van de voorgaande huisvestingswet door:

- 1. Vrijheid van vestiging** Het instellen van bindingseisen is niet zonder meer mogelijk. Van de beschikbare woonruimte mag maximaal 50% met regionale voorrang worden toegewezen. Binnen dit regionale percentage mag maximaal de helft met lokale voorrang worden toegewezen. Dus toegestaan is maximaal 25% lokale voorrang en alleen als er sprake is van een bijzondere schaarste.
- 2. Voorrang** In plaats van uitsluiten. Bijvoorbeeld: een woning met een lage huur kan wel passend worden toegewezen aan een huishouden met een laag inkomen, als er geen passende kandidaat is komen ook andere huishoudens in aanmerking.
- 3. Verplicht urgent** De wet schrijft voor dat een gemeente een aantal urgentie-indicaties verplicht moet opnemen in de huisvestingsverordening. Het gaat om:
  - Mantelverzorger en -ontvanger
  - Slachtoffers van huishoudelijk geweld
  - Vergunninghouders: Gemeenten zijn verplicht periodiek een aantal vergunninghouders te huisvesten. De huisvesting vindt via bemiddeling plaats.

---

<sup>1</sup> Huishoudens die recht hebben op huurtoeslag mogen alleen verhuizen naar huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens, de 5% speling is voor bijzondere situaties.



## Wijzigingen Huisvestingsverordening 1 juli 2015 – 30 juni 2016

De onderdelen waar de huisvestingsverordening is gewijzigd:

- 1. Vrijheid van vestiging** Binding met de regio is geen vereiste voor woningzoekenden. Echter voor 1 juli 2015 was er een provinciale binding. Daarna is deze vervallen. Regionale binding is alleen nog aanwezig bij de urgenten. De mogelijkheid voor lokale binding is opgenomen in de gereedchapskist, bijvoorbeeld met de 'kleine kernenregeling'.
- 2. Voorrang** Er is sprake van voorrang als er een passende toewijzing is. De passendheid die het meest in het oog springt is de huur-inkomentabel. Hiervoor is de huisvestingsverordening per 1 juli 2016 gewijzigd. Echter, dit was een reactie op een wetswijziging, waar de woningcorporaties per 1 januari 2016 gehoor aan gaven en daardoor meegenomen in deze evaluatie (zie ook het [kader](#)). Voor het realiseren van een passende huisvesting met overige criteria heeft iedere gemeente een gereedchapskist voor het gemeentelijke woonbeleid, criteria ten aanzien van:
  - A. Bezettingsnorm: Twee opties met meer of minder regels om met voorrang onderscheid te maken naar de grootte van het huishouden en de grootte van de woning.
  - B. Woningtype: Woninglabel 65plus, jongerenlabels tot 23 jaar of 30 jaar.
  - C. Doorstroming: bijvoorbeeld van groot naar beter en de doorschuifregeling
  - D. Lokale binding: voorrang voor lokale woningzoekenden naar kern of anderszins als er een specifieke schaarste is.
  - E. Verdeelsysteem: mogelijkheid lotingmodule, toepassen van bemiddeling
  - F. Experimenten: met een duidelijk doel en beperkte looptijd
- 3. Urgentie** De nieuwe urgentiegronden richten zich vooral op de mantelzorg. Urgentie voor slachtoffers van huiselijk geweld was al een urgentiegrond en vergunninghouders werden al gehuisvest in verband met de wettelijke taakstelling. Wel zijn de regels voor urgentie, met name bij relatiebeëindiging, aangescherpt om de urgentie in onze regio met een grote schaarste aan sociale huurwoningen te benadrukken.

### Leeswijzer:

In het vervolg van deze evaluatie wordt in [hoofdstuk 2](#) een opsomming gegeven van de belangrijkste conclusies uit de evaluatie. In [hoofdstuk 3](#) worden enige kerncijfers en figuren gegeven over de woonruimteverdeling in de Regio Utrecht. De evaluatie vervolgt met drie hoofdstukken waarin de wijzigingen van de huisvestingsverordening worden geëvalueerd. In [hoofdstuk 4](#) de evaluatie van 'vrije toegang' en 'voorrang en passend toewijzen'. In [hoofdstuk 5](#) de evaluatie van de instrumenten uit de gereedchapskist voor het gemeentelijke woonbeleid. In [hoofdstuk 6](#) de evaluatie van de wijziging in urgentieregels.

Voor de digitale versie van dit rapport: een onderstreepte tekst is een hyperlink.

## Hoofdstuk 2 Samenvatting

### Inschrijvingen

- Toename van het aantal inschrijvingen naar 233.221 huishoudens op 1 juli 2016.
- De toename komt voor rekening van de alleenstaande 'starters'.

### Actief woningzoekend

- 33.959 woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning in 2015-2016.
- Huishoudens met een laag inkomen zijn actiever geworden.
- De helft van de woningzoekenden is jonger dan 35 jaar .

### Reacties

- Het aantal reacties is flink gestegen, vorig periode was deze stijging al ingezet, waarschijnlijk door direct te adverteren in plaats van het aanbod iedere twee weken te publiceren maar toch vooral doordat het aanbod is afgenomen en het aantal actief woningzoekenden hoog blijft.
- Aantal reacties verschilt per gemeente, van 49 in Oudewater tot 122 in de gemeente Utrecht.

### Verhuringen en wachttijden

- Dalende trend van het aantal verhuringen
- Gemiddelde wachttijd neemt toe. Wachttijd voor 65 plus neemt juist af.

### Vrije toegang

- Het aandeel woningzoekenden van buiten de regio neemt toe, van 17,6% in 2013-2014 naar 18,6% in 2015-2016. De instroom van buiten de regio is met 5% gestegen ten opzichte van vorige periode, de totale inschrijvingen zijn toegenomen met 2,5%
- Het aandeel verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio is gestegen naar 12%. Deze stijging was al merkbaar voor 1 juli 2015, toen er nog geen sprake was van vrije vestiging.
- Gelet op de benodigde hoge wachttijd in de regio Utrecht, gaat het hier om woningzoekenden die al lang ingeschreven staan.

### Voorrang en passende huisvesting

- De passende toewijzing is omhoog geschoten vanaf eerste kwartaal 2016.
- Veel huishoudens uit de primaire doelgroep met een toewijzing vóór 2016 wonen te duur, het merendeel van de toewijzingen was toen niet passend.
- In 2014 en 2015 was het percentage verhuringen aan de primaire doelgroep respectievelijk 75% en 80%. In 2016 is dit percentage gedaald naar bijna 72% maar nog wel hoger dan voor 2014, namelijk 69%.
- Als gevolg van de passendheidsnorm is de slaagkans van de secundaire doelgroep weer gestegen naar het niveau van 2013.
- Verhuringen aan hogere inkomens is minder geworden, al vanaf 2011.

### Gemeentelijk woonbeleid

- De instrumenten in de gereedschapskist worden door de gemeenten divers ingezet waardoor de 16 huisvestingsverordeningen in de regio niet eenduidig zijn.
- De diversiteit aan toepassingen geeft aan dat er behoefte is aan specifieke oplossingen voor lokale problemen.

### A. Bezettingsnorm

- Woningen worden meer passend verhuurd, de verhuringen van vier of meer kamerwoningen aan alleenstaanden zijn gedaald.
- De kansen van alleenstaanden zijn daardoor gedaald en de kansen van drie-of meerpersoonshuishoudens gestegen

- Door verschillen tussen lokale gemeentelijke woningmarkten is geen conclusie te trekken over verschil in effectiviteit van de verschillende opties van de bezettingsnorm.

#### **B. Woningtype**

- De verhoging van de leeftijdsgrens voor ouderenwoningen van 55 naar 65 jaar zorgt voor meer verhuringen aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder (65 plus)
- 65 plussers hebben in vergelijking met andere woningzoekenden een zeer hoge slaagkans.
- Er zijn beduidend minder verhuringen aan de categorie 55-65, echter de verhuringen aan de categorie 55-65 zijn nu meer in verhouding tot het percentage actief woningzoekenden in deze categorie.
- 65 plus woningen worden ook verhuurd aan jongeren.
- Nagenoeg alle jongerenwoningen worden toegewezen aan jongeren

#### **C. Doorstroming**

- Minder verhuringen aan doorstromers, van 30% in periode 2013-2014 naar 25% twee jaar later.
- Doorstromers zijn ook minder actief woningzoekend
- Om de doorstroming te bevorderen gebruiken een aantal gemeenten de regeling van groot naar beter. Hierbij wordt voorrang gegeven aan een ouderen bij verhuizing van een grootte woning naar een beter passende, kleinere, woning.
- Het aantal verhuringen via deze regeling is nog erg beperkt, maar nu er steeds meer gemeenten deze regeling hanteren is de verwachting dat het aantal gaat toenemen. Het aantal is nu nog te klein om doorstroomeffecten te meten.
- Een aantal gemeenten kiest juist niet voor deze regeling omdat de kleine woningen schaars zijn en de grote woningen/eengezinswoningen, die door deze regeling vrijkomen, niet.
- Er wordt weinig gebruik gemaakt van de doorschuifregeling.
- Het aanbod van de doorschuifregeling is vele malen hoger dan het gebruik, het aanbod neemt wel af.
- De voorwaarde bij de regeling, namelijk dat er geen wooncarrière mag worden gemaakt, geldt als verklaring voor het geringe gebruik. Daarnaast is het voor een woningcorporatie ook arbeidsintensief omdat dit handmatig moet worden toegepast en niet via WoningNet is te regelen.

#### **D. Binding**

- De ruimte voor regionale binding wordt gebruikt om urgent woningzoekenden te huisvesten en blijft met 12 % ruim binnen de toegestane ruimte volgens de Huisvestingswet.
- Lokale binding blijft eveneens binnen de toegestane ruimte met ongeveer 10% in plaats van de toegestane 25%
- Kanttekening bij de percentages lokale binding is dat het aantal toewijzingen lokaal buiten het WoningNet systeem, met name bij nieuwbouw, onbekend is. Regionale registratie ontbreekt.
- Lokale binding wordt in de regio Utrecht met name toegepast voor het 'beheerdersbelang' en van 'groot naar beter' en in mindere mate voor de al langer bestaande 'kleine kernenregeling'.

#### **E. Verdeelsysteem: Lotingmodule**

- Ongeveer 3% van het totale aantal verhuringen is via Loting tot stand gekomen
- In de regio zijn slechts vijf gemeenten waar loting wordt toegepast
- In de periode 2015-2016 is het aantal verhuringen via loting gehalveerd in de gemeente Utrecht
- Het gemiddelde aantal reacties bij lotingwoningen is explosief gestegen tot ruim 400.
- De gemiddelde wachttijd bij lotingwoningen ligt beduidend lager dan bij het aanbodmodel.

#### **F. Experimenten**

- De experiment regeling wordt nauwelijks toegepast.

## Urgentie

- Het aantal verhuringen aan urgenten is in de afgelopen perioden vooral toe te wijzen aan de verhoogde taakstelling voor vergunninghouders.
- Absolute aantal verhuringen aan urgenten blijft hoog waardoor er relatief minder woningen worden verhuurd aan reguliere woningzoekenden, 71%.
- Aanscherping van de regels bij relatiebeëindiging zorgt voor minder verhuringen aan deze urgenten.
- Schrijnende situaties worden opgelost met de hardheidsclausule, dit zorgt echter wel voor onduidelijkheid in de beoordeling en verschillen tussen gemeenten.
- Gebruik van mantelzorgurgentie is minimaal, er is daardoor onvoldoende ervaring met de regels. Wel is het aannemelijk dat de regels zorgen voor een drempel om aanvragen in te dienen.

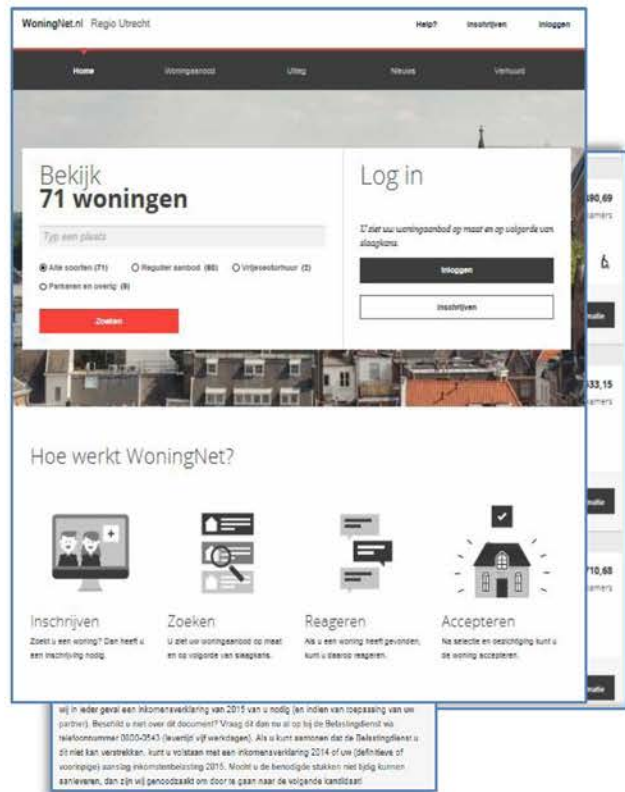
## Hoofdstuk 3 Kerncijfers woonruimteverdeling Utrecht

Sociale huurwoningen worden in de Regio Utrecht verdeeld door WoningNet. Opdrachtgevers van WoningNet zijn de samenwerkende woningcorporaties verenigd in de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). De 'regio' ontstond in 1995 door de samenwerking van een aantal gemeenten en woningcorporaties, waarna het al in 1997 uitgroeide tot de huidige omvang van 16 gemeenten.

Sociale huurwoningen worden voornamelijk aangeboden met advertenties waarin de kenmerken en voorwaarden staan. Waarna woningzoekenden met hun inschrijving kunnen reageren.

Meer informatie over de werking van het systeem vindt U op de website van [WoningNet](http://WoningNet.nl).

Onlangs heeft WoningNet onderzoek verricht naar de werking van het [systeem](#). Vooral de presentatie van het aanbod heeft aandacht nodig evenals het zoeken naar geschikte woonruimte.



### 1. Inschrijvingen

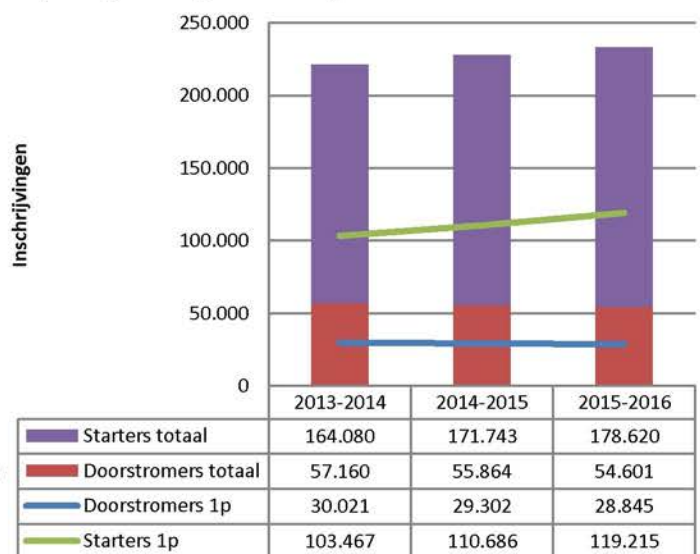
- Toename aantal inschrijvingen naar 233.221 huishoudens op 1 juli 2016
- Toename komt voor rekening van de alleenstaande 'starters'.

De wachtlijst van woningzoekenden neemt ieder jaar toe. Op 1 juli 2016 waren er 233.221 huishoudens ingeschreven. Zoals in [Figuur 1](#) met de groen lijn is aangegeven, komt de toename door de alleenstaande 'starters'. Voor alle andere huishoudens, ook de alleenstaande 'doorstromers' nemen de inschrijvingen juist af, meer informatie zie [Tabel 8](#) in de bijlage.

Het aantal inschrijvingen is vele malen groter dan het aanbod. Woningzoekenden schrijven zich toch vooral voor zekerheid in, tenslotte wordt de uiteindelijke volgorde vooral bepaald door de opgebouwde wachttijd.

De druk op de woningmarkt wordt beter zichtbaar als wordt gekeken naar de woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een woning.

**Figuur 1: ontwikkeling wachtlijst naar doorstromers en starters (overige woningzoekenden)**

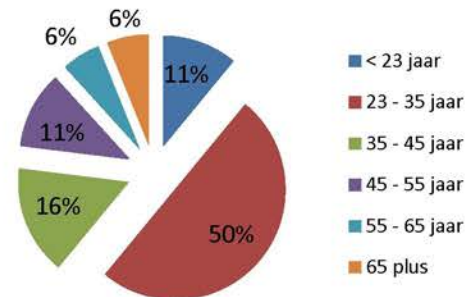


## 2. Actief woningzoekenden

- 33.959 woningzoekenden actief op zoek naar een woning in 2015-2016
- Huishoudens met een laag inkomen zijn actiever geworden
- De helft van de woningzoekenden is jonger dan 35 jaar

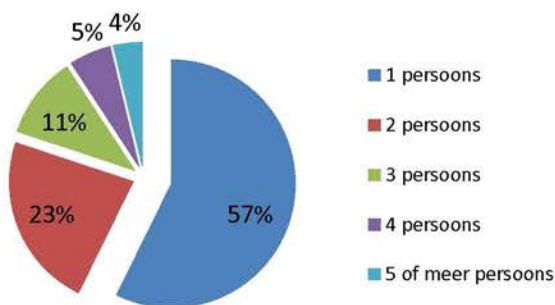
Actief betekent dat je in de periode minstens één keer hebt gereageerd. In de periode 2015-2016 zijn 33.959 huishoudens op zoek geweest naar een sociale huurwoning. Meer dan de helft van de actief woningzoekenden is jonger dan 35 jaar (61%), zie ook [Figuur 2](#).

**Figuur 2: Actief woningzoekenden naar leeftijd, periode 2015-2016**

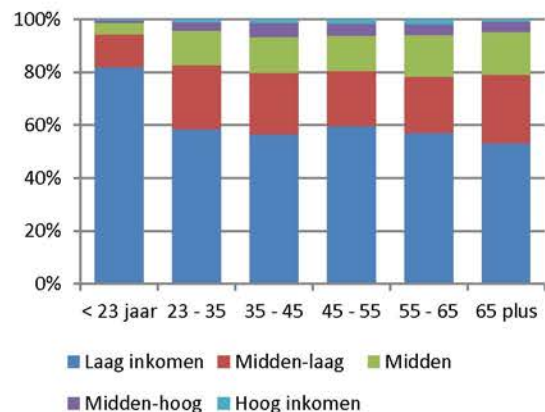


Het gaat bij de actief woningzoekenden ook vooral om eenpersoonshuishoudens (57%), [Figuur 3](#), met een laag inkomen [Figuur 4](#).

**Figuur 3: Actief woningzoekenden naar huishoudensgrootte, periode 2015-2016**



**Figuur 4: Actief woningzoekenden naar leeftijd en inkomen, periode 2015-2016**



## 3. Reacties

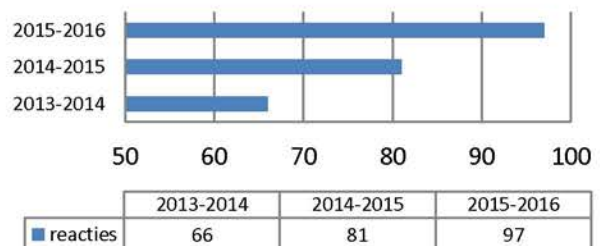
- Het gemiddelde aantal reacties is flink gestegen. De vorig periode was deze stijging al ingezet, waarschijnlijk door direct te adverteren in plaats van het aanbod iedere twee weken te publiceren maar toch vooral doordat het aanbod is afgenomen en het aantal actief woningzoekenden hoog blijft.
- Aantal reacties verschilt per gemeente, van 49 in Oudewater tot 122 in de gemeente Utrecht.

Een woningzoekende mag maximaal twee actuele reacties hebben. Ziet de woningzoekende een beter aanbod langskomen dan mag één reactie worden ingetrokken. Dat kan niet meer wanneer de selectie plaats vindt. Als de woningzoekende op nummer één staat ontvangt hij/zij een aanbieding.

Het aanbod staat minimaal vijf dagen op de website van WoningNet en kan iedere dag worden ververs.

In 2014 is deze methode van 'dagelijks aanbieden' in gebruik genomen, hiervoor werd het aanbod periodiek aangeboden. Het gemiddelde aantal reacties is de afgelopen periode aanzienlijk gestegen. Dagelijks aanbieden

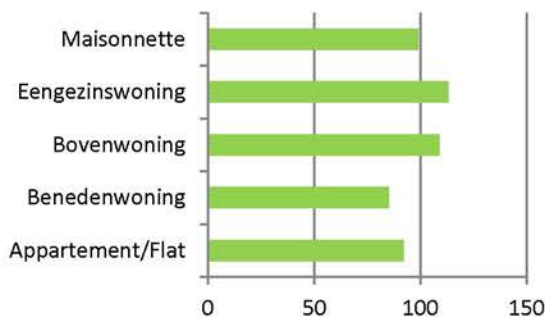
**Figuur 5: Ontwikkeling gemiddelde reactie**



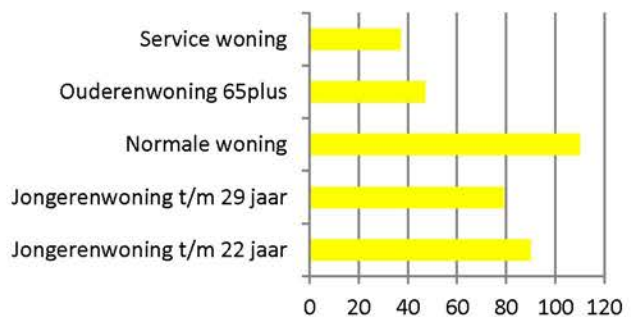
kan daarvoor een verklaring zijn omdat woningzoekenden dagelijks nieuw aanbod kunnen krijgen waarna ze een eerdere reactie kunnen wijzigen. Een andere verandering in de laatste periode(n) is dat woningzoekenden ook eenvoudig kunnen reageren via hun mobiele telefoon. Maar wat vooral hierbij speelt is de daling van het aanbod in de afgelopen perioden.

In de onderstaande figuren wordt de gemiddelde reactie per soort woonruimte en het woningtype weergegeven, ook wel het woninglabel genoemd. Meer hierover in [hoofdstuk 5: gemeentelijk woonbeleid](#). De gemiddelde reactie op een normale woning (dus zonder label) ligt met 110 ver voor op alle andere types, zie [Figuur 7](#). De gemiddelde reactie per gemeente, zie [Tabel 14](#) van de bijlage, loopt erg uiteen, van 49 in de gemeente Oudewater tot 122 in de gemeente Utrecht. De toename van de reacties is in bijna iedere gemeente merkbaar.

**Figuur 6 Gemiddelde reacties per soort woonruimte**



**Figuur 7 gemiddelde reacties per woningtype**

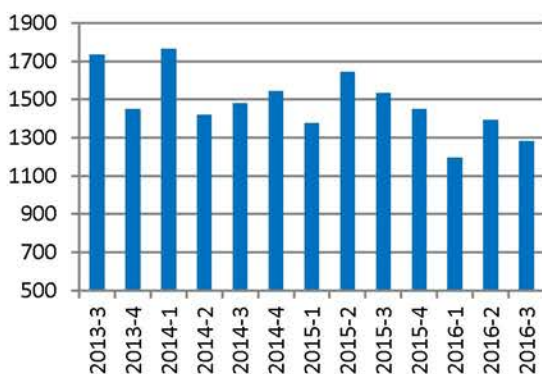


#### 4. Verhuringen en wachttijden

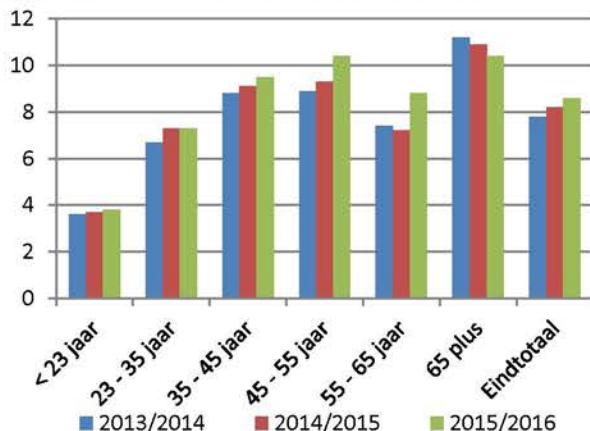
- Dalende trend van het aantal verhuringen
- Gemiddelde wachttijd neemt toe. Wachttijd voor 65 plus neemt juist af.

Er is een daling te zien van het aantal verhuringen, [Figuur 8](#). Met name vanaf 1 januari 2016 valt de daling op. De wachttijd is ook toegenomen. De gemiddelde wachttijd is inmiddels 8,6 jaar in de periode 2015-2016, [Figuur 9](#). Voor de leeftijdscategorie 65plus zijn de wachttijden juist afgenomen. Meer hierover in hoofdstuk 5 bij [Woningtype](#). De 'wachttijd' voor 65plus blijft wel hoog maar dat zegt meer over de leeftijd van de woningzoekenden. In de Regio Utrecht zijn huishoudens gewend zich vroeg in te schrijven voor een sociale huurwoning. Zie ook het grote verschil tussen de wachtlijst en de actief woningzoekenden. De zoektijd van de leeftijdscategorie 65plus is beduidend lager dan de overige woningzoekenden, zie ook [Figuur 24](#) in de bijlage.

**Figuur 8: verhuringen per kwartaal**



**Figuur 9: Ontwikkeling wachttijd naar leeftijd**



## Hoofdstuk 4 Vrije toegang en passend voorrang

### 1. Vrije toegang

#### Conclusie

- Het aandeel woningzoekenden van buiten de regio neemt toe, van 17,6% in 2013-2014 naar 18,6% in 2015-2016. De instroom van buiten de regio is met 5% gestegen ten opzichte van vorige periode, de totale inschrijvingen zijn toegenomen met 2,5%
- Het aandeel verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio is gestegen naar 12%. Deze stijging was al merkbaar voor 1 juli 2015, toen er nog geen sprake was van vrije vestiging.
- Gelet op de benodigde hoge wachttijd in de regio Utrecht, gaat het hier om woningzoekenden die al lang ingeschreven staan.

Voor 1 juli 2015 was inschrijving voor een woningzoekende van buiten de provincie Utrecht alleen mogelijk als er sprake was van een maatschappelijk (bijvoorbeeld student) en economische binding (werk) aan de provincie Utrecht. Vanaf 1 juli 2015 is deze regel niet meer toegestaan.

In de ontwikkeling van het woningzoekendenregister is merkbaar dat de inschrijvingen van woningzoekenden van buiten de regio toenemen. Het aantal woningzoekenden van binnen de regio neemt ook toe, maar in iets mindere mate.

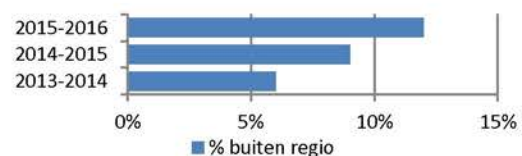
In het woningzoekendenregister wordt niet bijgehouden of er sprake is van een maatschappelijke of economische binding. Dit was al zo voor 1 juli 2015, de controle vond pas achteraf plaats. Zoals [Tabel 1](#) al laat zien is de toename van buiten de regio al ingezet voor 1 juli 2015, toen er nog wel sprake was van binding.

De verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio nemen al enkele jaren toe, zie [Figuur 10](#). Om kans te maken op een sociale huurwoning in de regio Utrecht is wachttijd nodig. De gemiddelde wachttijd is ruim acht jaar. Dit betekent dat de woningzoekenden van buiten de regio al jaren waren ingeschreven voor zij slaagden. Aangezien er bij de inschrijving niet werd gecontroleerd op binding is niet duidelijk of hier al sprake van was.

Tabel 1: Ontwikkeling woningzoekendenregister

	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Buiten regio	33.096	34.707	36.575
Binnen regio	188.144	192.900	196.646
<b>Totaal</b>	<b>221.240</b>	<b>227.607</b>	<b>233.221</b>

Figuur 10: Ontwikkeling % verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio





## 2. Voorrang en passende huisvesting

### Conclusie

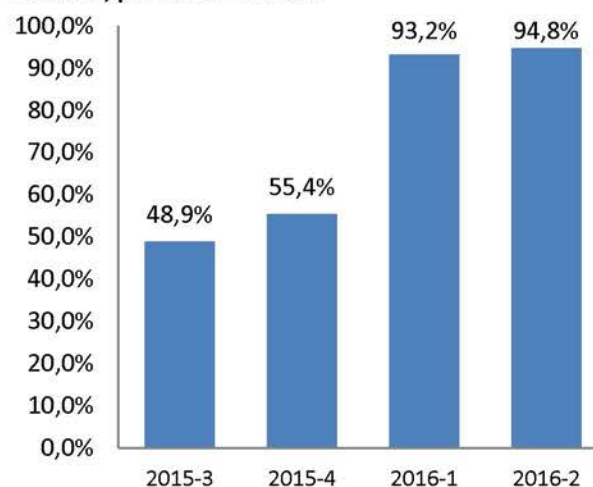
- De passende toewijzing is omhoog geschoten vanaf eerste kwartaal 2016.
- Veel huishoudens uit de primaire doelgroep met een toewijzing voor 2016 wonen te duur, het merendeel van de toewijzingen was toen niet passend.
- In 2014 en 2015 was het percentage verhuringen aan de primaire doelgroep, respectievelijk 75% en 80%, in 2016 is dit percentage gedaald naar bijna 72% maar nog wel hoger dan voor 2014, namelijk 69%.
- Als gevolg van de passendheidsnorm is de slaagkans van de secundaire doelgroep weer gestegen naar het niveau van 2013.
- Verhuringen aan hogere inkomens is minder geworden, al vanaf 2011.

Op basis van de nieuwe Huisvestingswet is de nieuwe huisvestingsverordening per 1 juli 2015 in werking getreden. Gedurende het proces van het opstellen van een nieuwe verordening werd vanuit het Rijk gewerkt aan een nieuwe Woningwet. De nieuwe Woningwet die eveneens per 1 juli 2015 van kracht is, schrijft de passendheidstoets voor aan woningcorporaties. Woningcorporaties mogen per 1 januari 2016 huishoudens die recht hebben op huurtoeslag alleen huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (de betaalbare huurwoningen) aanbieden. De norm die daarbij gehaald moet worden is 95%. De resterende 5% ruimte kan worden gebruikt voor bijzondere situaties. Voorwaarde (van de minister aan de woningcorporaties) bij de norm is dat de slaagkans voor de primaire doelgroep op zijn minst gelijk moet blijven.

### De norm

De invloed van de passendheidsnorm is duidelijk merkbaar. Vanaf 1 januari 2016 is de norm in [Figuur 11](#) van 95% nagenoeg gehaald. Dit betekent dat bijna 95% van de primaire doelgroep een woning krijgt toegewezen met een huur tot de aftoppingsgrens (€ 587 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 629 voor drie- en meerpersoonshuishoudens). In deze gegevens ontbreken nog een aantal verhuringen die via bemiddeling tot stand komen, hierbij gaat het vooral om verhuringen aan de primaire doelgroep. In werkelijkheid ligt het percentage ruim boven de 95%. Voor een woningcorporaties zijn er ook consequenties als meer dan 5% van de primaire doelgroep boven de aftoppingsgrens wordt gehuisvest.

**Figuur 11: passende toewijzing primaire doelgroep per kwartaal, periode 2015-2016**



De norm is ingesteld om de primaire doelgroep passend te huisvesten. Passend betekent een betaalbare huurwoning. De aftoppingsgrens wordt gebruikt voor de huurtoeslag om de hoogte van de toeslag te beperken als de kwaliteit (volgens deze systematiek af te lezen aan de huurprijs) van de woning omhoog gaat<sup>2</sup>. Weliswaar kan worden geconcludeerd dat na 1 januari 2016, nagenoeg de gehele primaire doelgroep passend wordt gehuisvest. Het betekent helaas ook dat een groot deel van de toewijzingen voor 1 januari 2016 minder betaalbaar zijn voor de

<sup>2</sup> De primaire doelgroep kan vanaf de basishuur (ongeveer € 230) 100% vergoed krijgen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 410), daarna 65% tot de aftoppingsgrens en vervolgens 0%-40% boven de aftoppingsgrens, afhankelijk van leeftijd en huishoudensamenstelling. Meer informatie over huurtoeslag onder andere bij de [woonbond](#).

doelgroep. Onderzoek naar eventuele betaalbaarheidsproblemen valt buiten het kader van deze evaluatie.

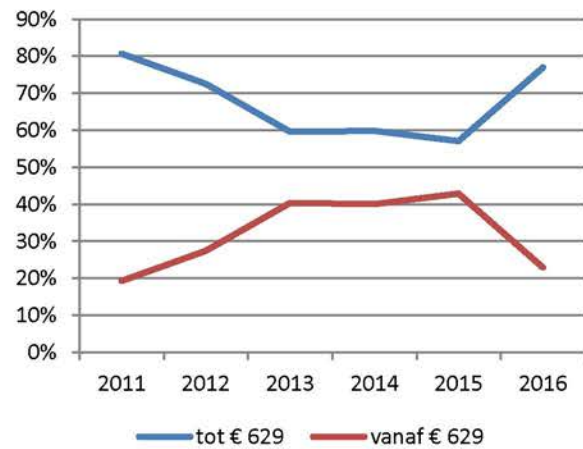
### Het aanbod

Aangezien de primaire doelgroep niet meer kan verhuizen naar een woning boven de aftoppingsgrenzen is het van belang voor de slaagkans van deze doelgroep dat ook het aanbod wijzigt.

In **Figuur 12** blijkt duidelijk dat er vanaf 1 januari 2016 aanzienlijk meer woningen worden aangeboden onder de aftoppingsgrenzen.

Het is zelfs zo dat het aanbod vooral is gegroeid onder de eerste aftoppingsgrens. Het is ook vooral deze aftoppingsgrens waarop het merendeel van de woningzoekenden, namelijk de een- en tweepersoonshuishoudens zijn aangewezen. In de bijlage **Figuur 25** met de ontwikkeling 2011-2016 per huurcategorie.

**Figuur 12: Ontwikkeling aanbod, publicaties, naar huur boven en onder de tweede aftoppingsgrens**



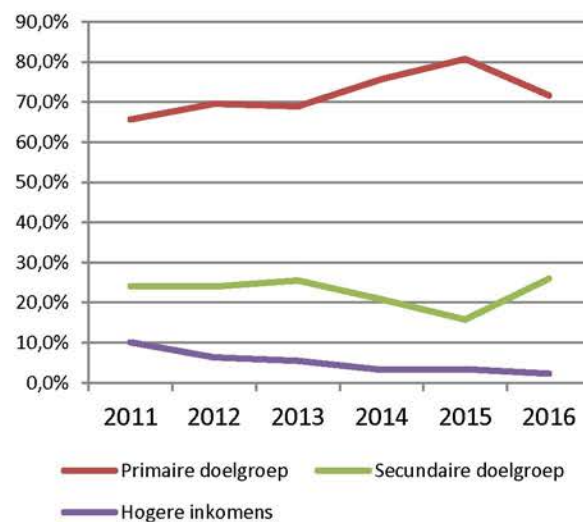
### Verhuringen aan de doelgroepen

Tot 1 januari 2016 was het voor de primaire doelgroep mogelijk om naar een woning te verhuizen boven de aftoppingsgrens. Dit zie je heel duidelijk terug in het percentage verhuringen voor 2016.

Na 2013, zie je in **Figuur 13**, een stijging van het aantal verhuringen aan de primaire doelgroep. Was het aandeel in 2013 nog 69%, in 2014 stijgt het aandeel naar 75% en in 2015 zelfs naar 80%.

Vanaf 1 januari 2016 kan de primaire doelgroep alleen nog reageren op huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Het aandeel verhuringen aan de primaire doelgroep is sindsdien gedaald naar 72% is (gegevens tot en met het derde kwartaal). Dit aandeel is daarmee nog wel hoger dan in 2013 en daarvoor.

**Figuur 13: verhuringen aan de doelgroepen per kalenderjaar**



Het hoge aandeel verhuringen aan de primaire doelgroep in 2015, is voor een deel te verklaren door een wijziging van de huur-inkomentabel per 1-1-2015, waardoor de primaire doelgroep (in een groot aantal gemeenten) voorrang kreeg bij het aanbod onder de aftoppingsgrens. Het hogere aandeel in 2014 wordt hiermee niet verklaard.

De kansen voor de secundaire doelgroep zijn vanaf 1 januari 2016 weer gestegen naar het niveau voor 2014. In de tabel komt duidelijk naar voren dat de sociale huurwoningen aan de doelgroepen worden verhuurd en nagenoeg niet meer aan hogere middeninkomens. Van 10% in 2011 naar 2,3% in 2016.

## Hoofdstuk 5 Gemeentelijk woonbeleid

### Conclusies

- De instrumenten in de gereedchapskist worden door de gemeenten divers ingezet waardoor de 16 huisvestingsverordeningen in de regio niet eenduidig zijn.
- De diversiteit aan toepassingen geeft aan dat er behoefte is aan specifieke oplossingen voor lokale problemen.

Naast de regionale (generieke) regels heeft een gemeente met de gereedchapskist de mogelijkheid voor expliciete regels voor maatwerk van het gemeentelijk woonbeleid. De gereedchapskist geeft richting aan het maatwerk door het geven van een beperkt aantal opties.

In de gereedchapskist zit:

**A. Bezettingsnorm.**

Voorrang geven aan de omvang van het huishouden ten opzichte van de grootte van de woning. Een gemeente heeft de keuze uit twee opties voor een passende huisvesting en efficiënt gebruik van de schaarse woonruimte.

**B. Woningtype**

Woningen met zorgvoorzieningen, nulredenwoningen, woningen voor minder validen en jongerenwoningen kunnen met voorrang worden toegewezen aan een specifieke doelgroep

**C. Doorstroming**

Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangsregeling opstellen voor doorstromers. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders de doorschuifregeling toepassen, waarbij huurders met voorrang kunnen doorschuiven naar een andere woning binnen hetzelfde complex.

**D. Lokale binding**

De bindingsregel kan van toepassing worden verklaard voor een deel van de gemeente, waarbij lokaal woningzoekenden voorrang krijgen. Dit was voorheen de kleine kernenregeling. De nieuwe regeling is niet meer beperkt tot de kleine kernen.

**E. Verdeelsysteem**

Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek.

**F. Experimenten**

Burgemeester en wethouders kunnen een experimentregeling instellen, een experiment is daarbij wel tijdelijk en heeft een duidelijk doel.

**A. Bezettingsnorm**

### Conclusie:

- Woningen worden meer passend verhuurd, de verhuringen van vier of meer kamerwoningen aan alleenstaanden zijn gedaald.
- De kansen van alleenstaanden zijn daardoor gedaald en de kansen van drie-of-meerpersoonshuishoudens gestegen
- Door verschillen tussen lokale gemeentelijke woningmarkten is geen conclusie te trekken over verschil in effectiviteit van de verschillende opties van de bezettingsnorm.

Via de bezettingsnorm willen we voorkomen dat kleine huishoudens in grote woningen terechtkomen. Hiermee verbeteren we het gebruik van de woningvoorraad en creëren we meer kansen voor gezinnen. De gemeenten kunnen kiezen uit twee verschillende bezettingsnormen ( Optie 1 en Optie 2).

Optie 1 kent weinig regels ([Figuur 26](#)) en regelt alleen voorrang voor meerpersoonshuishoudens bij aanbod van woonruimte met vier kamers of meer. Met Optie 2 ([Figuur 27](#)) wordt veel gedetailleerder gestuurd op de relatie

tussen kamers en huishoudenomvang en worden ook de oppervlakte van de woning en het woningtype meegenomen.

De meerderheid van de gemeenten gebruikt optie 1, optie 2 wordt alleen gebruikt door de gemeente Utrecht. Omdat het aantal toewijzingen in Utrecht een groot deel uitmaakt van het totaal aantal toewijzingen in de regio Utrecht wordt optie 2 toch vaak toegepast. Zo werden in 2015-2016 bij 1212 verhuringen aan eenpersoonshuishoudens optie 2 toegepast en optie 1 bij 1720 verhuringen aan eenpersoonshuishoudens.

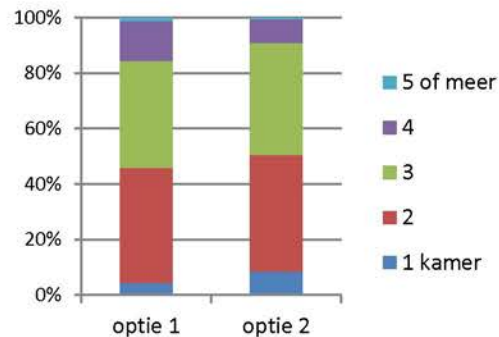
Kenmerk van Optie 1 is de voorrang van meerpersoonshuishoudens bij het aanbod van woningen met 4 of meer kamers.

Bij optie 2 is er geen voorrang voor meerpersoonshuishoudens bij de kleinere vierkamer appartementen, wel bij de eengezinswoningen met meer dan vierkamers en groter dan 60m<sup>2</sup>. In **Figuur 14** is te zien dat eenpersoonshuishoudens vooral naar woonruimte verhuizen met drie of minder kamers. Bij optie 2 is dit percentage hoger dan bij optie 1 maar aanbod en woonmilieu in de gemeente Utrecht is beduidend anders dan in de rest woningmarktregio.

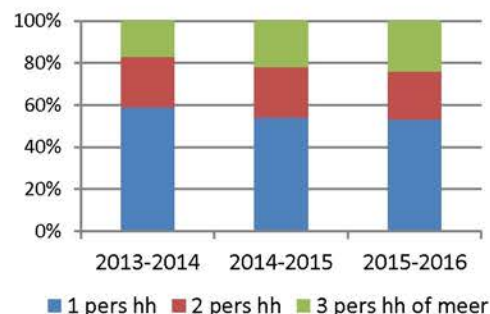
Het aandeel verhuringen van 4 kamerwoningen aan alleenstaanden is de afgelopen perioden afgenomen, van 31,2% in periode 2013-2014 naar 20,5% in de periode 2015-2016, zie ook Tabel 20 in de bijlage.

De kansen voor alleenstaanden zijn gedaald. Het aandeel verhuringen aan alleenstaanden is namelijk gedaald van 59% in de periode 2013-2014 naar 52,6% in de periode 2015-2016, terwijl het aandeel alleenstaande woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een woning in deze periode is gestegen van 54% naar 57%. Het aandeel verhuringen aan huishoudens van drie of meer personen is in deze periode gestegen van 17% naar 24%.

**Figuur 14: verhuringen eenpersoonshuishoudens naar kamers, periode 2015-2016**



**Figuur 15: ontwikkeling verhuringen naar grootte van het huishouden**



## B. Woningtype

### Conclusie:

- De verhoging van de leeftijdsgrens voor ouderenwoningen van 55 naar 65 jaar zorgt voor meer verhuringen aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder (65 plus)
- 65 plussers hebben in vergelijking met andere woningzoekenden een zeer hoge slaagkans.
- Er zijn beduidend minder verhuringen aan de categorie 55-65, echter de verhuringen aan de categorie 55-65 zijn nu meer in verhouding tot het percentage actief woningzoekenden in deze categorie.
- 65 plus woningen worden ook verhuurd aan jongeren.
- Nagenoeg alle jongerenwoningen worden toegewezen aan jongeren

### Woninglabel woonruimte 65 plus

Tot 1 juli 2015 gold er voor seniorenwoningen een leeftijdsgrens van 55 jaar. In de huidige verordening is deze grens verhoogd naar 65 jaar. We spreken sindsdien dan ook van het label 65-pluswoning. Bijna 14% van de vrijkomende huurwoningen in de periode 2015/2016 werd met dit label aangeboden. Woningzoekenden van 65 jaar en ouder (65-plus) hebben voorrang op deze woningen, maar indien er geen 65-plussers reageren gaat de woningen naar woningzoekenden die jonger zijn.

Het verhogen van de leeftijdsgrens heeft tot gevolg dat de verhuringen aan 65plussers zijn toegenomen maar nog duidelijker is dat er minder woningen gaan naar de leeftijdscategorie 55-65, zie **Figuur 16**. De daling voor deze leeftijdscategorie komt door het feit dat 55-65jarigen nu concurreren met een grote groep jongere woningzoekenden.

Het aandeel 23-35 jarigen in woningen die met voorrang aan 65-plussers worden aangeboden, is sterk gestegen. Dit betekent dat de doelgroep voor deze woning, 65plus, geen belangstelling heeft.

Overigens kan een 65plus woning nogmaals met voorrang worden aangeboden als de juiste doelgroep nog niet heeft gereageerd.

De verhuringen aan 55-65 jarigen is over het algemeen afgenomen (ook bij woningen zonder label). De verhuringen aan deze categorie zijn omlaag gegaan van 9% in de vorige periode naar 6% in de periode 2015-2016. Dit percentage van 6% is wel gelijk aan het aandeel van de categorie 55-65 bij de actiefwoningzoekenden, zie ook **Figuur 2**.

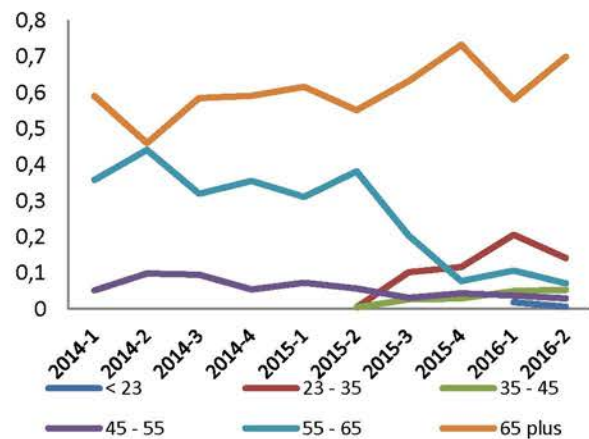
Hoewel het aandeel van het totale aantal actief woningzoekenden in de leeftijdscategorie 55-65 en de 65-plussers ongeveer gelijk is (6%), gaan er relatief veel meer woningen naar 65-plussers (zie **Tabel 2**). De positie van 65-plussers op de woningmarkt lijkt daarmee verbeterd ten koste van die van 55-65-jarigen.

### Woninglabel jongerenwoningen

Het aanbod specifiek met een jongerenlabel is klein. Duidelijk is te zien dat jongerenwoningen worden toegewezen aan jongeren, de schaarste voorkomt toewijzing aan woningzoekenden in een andere leeftijdscategorie. Het gebruik van het jongerenlabel is niet groot, hoewel het wel in de afgelopen periode aanzienlijk is toegenomen ten opzichte van de periode daarvoor.

In is af te lezen dat de categorie tot 23 jaar nagenoeg geen kans heeft bij de jongerenwoning tot en met 29 jaar. In de periode 2015-2016 vonden 195 verhuringen plaats aan jongeren tot 23 jaar. 34% daarvan met voorrang via een jongerenlabel, vooral via het label tot en met 22 jaar.

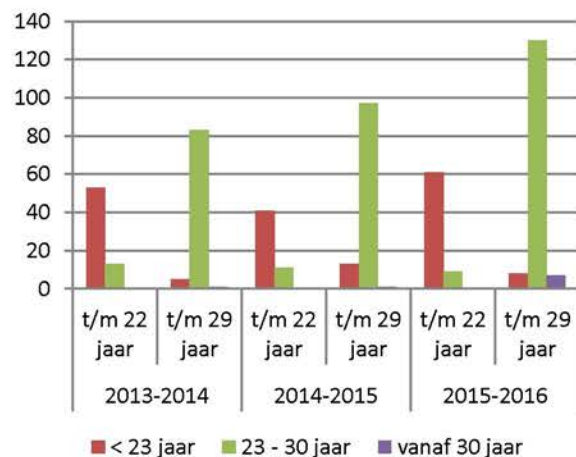
**Figuur 16: % verhuringen met woningtype voorrang 65 plus naar leeftijdscategorie, per kwartaal**



**Tabel 2: ontwikkeling verhuringen naar leeftijd**

leeftijd	2013-2014	2014-2015	2015-2016
< 23 jaar	4%	4%	4%
23 - 35 jaar	48%	44%	44%
35 - 45 jaar	17%	17%	20%
45 - 55 jaar	11%	13%	12%
55 - 65 jaar	8%	9%	6%
65 plus	11%	12%	14%
Totaal	6365	6029	5496

**Figuur 17: Ontwikkeling verhuringen jongerenwoningen naar leeftijd**



## C. Doorstroming

### Conclusies:

- Minder verhuringen aan doorstromers, van 30% in periode 2013-2014 naar 25% twee jaar later.
- Doorstromers zijn ook minder actief woningzoekend

Het aantal verhuringen aan doorstromers neemt de laatste jaren af, van 30% in de periode 2013-2014 naar 25% in de periode 2015-2016.

Jarenlang is dit percentage ongeveer 35% geweest, maar in 2011 is er een omslagpunt geweest naar een daling van het percentage. Een verklaring hiervoor kan gevonden worden in de daling van het aantal actief woningzoekenden onder doorstromers, van 27% in de periode 2013-2014 naar 24% in de periode 2015-2016 en in de daling van het aantal ingeschreven doorstromers.

De inkomenseisen die aan het huren van een woning in de sociale huursector worden geëist zijn steeds strenger geworden. In 2011 de invoering van de 90% regeling en per 1 januari 2016 de passendheidstoets.

Mede hierdoor zijn doorstromers minder geneigd om te verhuizen. Vaak betekent een verhuizing ook een hogere huur. Bij het nieuwe aanbod wordt de huurprijs geïndexeerd waardoor huren flink kunnen stijgen.

### *Van groot naar beter*

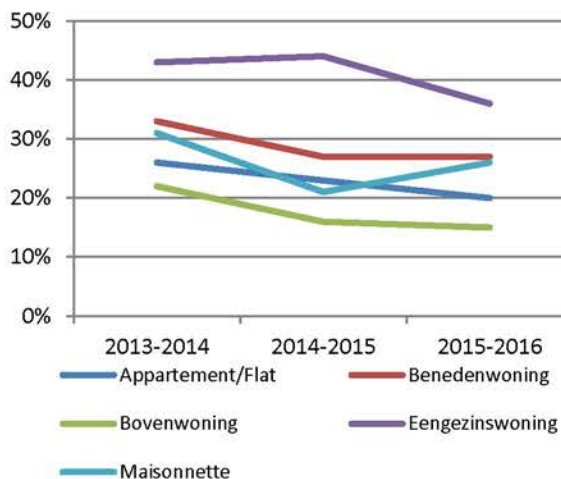
### Conclusies:

- Om de doorstroming te bevorderen gebruiken een aantal gemeenten de regeling van groot naar beter. Hierbij wordt voorrang gegeven aan een ouderen bij verhuizing van een grootte woning naar een beter passende, kleinere, woning.
- Doel van deze regeling is het vrijmaken van grotere woningen (waardoor er meer kans is op een lange verhuisketen of om (nieuwe) gezinnen te huisvesten)
- Het aantal verhuringen via deze regeling is nog erg beperkt, maar nu er steeds meer gemeenten deze regeling hanteren is de verwachting dat het aantal gaat toenemen. Het aantal is nu nog te klein om doorstroomeffecten te meten.
- Een aantal gemeenten kiest juist niet voor deze regeling omdat de kleine woningen schaars zijn en de grote woningen/eengezinswoningen, die door deze regeling vrijkomen, niet.

De regeling van groot naar beter houdt in dat senioren voorrang krijgen als zij vanuit een grote (eengezins)woning willen verhuizen naar een kleinere, beter passende woning. In sommige gemeenten gaat dit gepaard met een kortingsregeling voor de nieuwe huur.

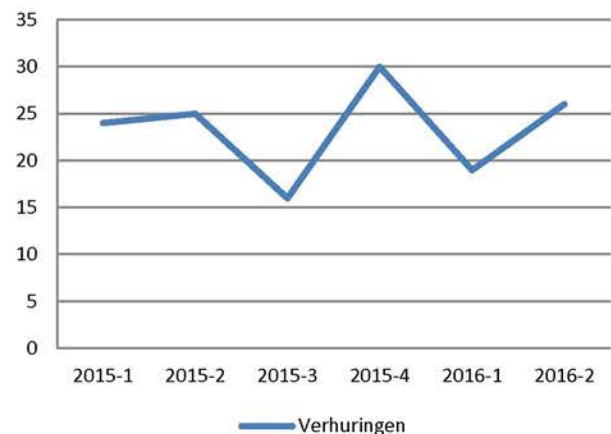
Zoals in [Figuur 19](#) is te zien ligt het aantal verhuringen, waarbij gebruik is gemaakt van deze regeling, op ongeveer 20 tot 25 per kwartaal. De eengezinswoningen en grote appartementen die hierdoor vrij zijn gekomen, konden weer worden verhuurd aan gezinnen. Een groot aantal gemeenten hanteert deze regeling of gaat dit binnenkort doen. Het aantal verhuringen via deze regeling is nu nog erg beperkt.

**Figuur 18: ontwikkeling % verhuringen aan doorstromers per woningsoort**



Door het kleine aantal verhuringen valt dan ook nog niets te zeggen over doorstroomeffecten. Kanttekening is dat vrijgekomen woningen de afgelopen jaren regelmatig werden verkocht of verhuurd in de vrije sector, waardoor in die gevallen geen sprake was van doorstroming in de sociale huursector. Daarnaast is in sommige gemeenten een groter tekort aan kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens dan aan eengezinswoningen. Reden voor een aantal gemeenten om juist geen gebruik te maken van deze regeling.

**Figuur 19: verhuringen met doorstroom regeling van groot naar beter, per kwartaal**



### Doorschuiifregeling

#### Conclusies:

- Er wordt weinig gebruik gemaakt van de doorschuiifregeling.
- Het aanbod van de doorschuiifregeling is vele malen hoger dan het gebruik, het aanbod neemt wel af.
- De voorwaarde bij de regeling, namelijk dat er geen wooncarrière mag worden gemaakt, geldt als verklaring voor het geringe gebruik. Daarnaast is het voor een woningcorporatie ook arbeidsintensief omdat dit handmatig moet worden toegepast en niet via WoningNet is te regelen.

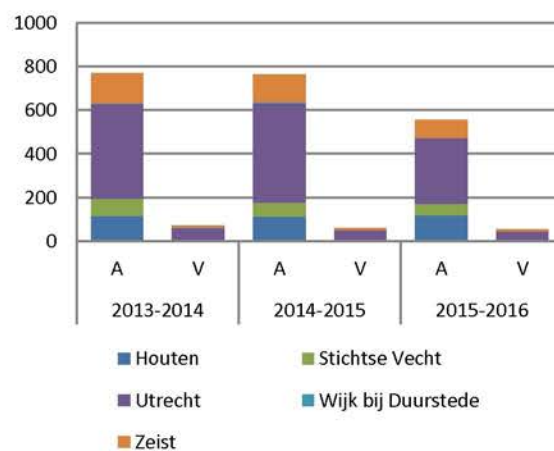
De doorschuiifregeling wordt in vijf gemeenten al een aantal jaar toegepast om doorstroming binnen een complex mogelijk te maken. Voorwaarde voor het gebruik van de regeling is dat er bij verhuizing geen sprake is van wooncarrière zodat de voorrang niet in het nadeel is van de overige woningzoekenden.

De woningcorporaties spreken met gemeenten af welke complexen in aanmerking komen voor deze regeling.

Het aanbod voor de doorschuiifregeling is in de laatste periode drastisch afgenomen. De uiteindelijke verhuringen ook, alleen in mindere mate. Op het totale aantal verhuringen is de doorschuiifregeling slechts 1% van de verhuringen.

Zoals gezegd kan met de doorschuiifregeling geen wooncarrière worden gemaakt. Bij de doorschuiifregeling gaat het om een kans voor de betreffende inwoners van een complex zonder nadelige gevolgen voor de overige woningzoekenden, het aanbod dat uiteindelijk wel vrij komt moet vergelijkbaar zijn .

**Figuur 20: ontwikkeling doorschuiifregeling aanbod (A) en verhuringen (V) met de doorschuiifregeling**



Met de nieuwe huisvestingsverordening is opnieuw goed gekeken naar de regelingen. In het verleden werd de regeling toegepast waarbij er toch sprake was van wooncarrière. Nu wordt hier beter opgelet. Een verhuizing is

echter ook kostbaar. Waarschijnlijk weegt het nu kleine voordeel van, bijvoorbeeld, een andere ligging van de woning niet op tegen de kosten die hiervoor moeten worden gemaakt van opnieuw een verhuizing.

#### D. Binding

##### Conclusie

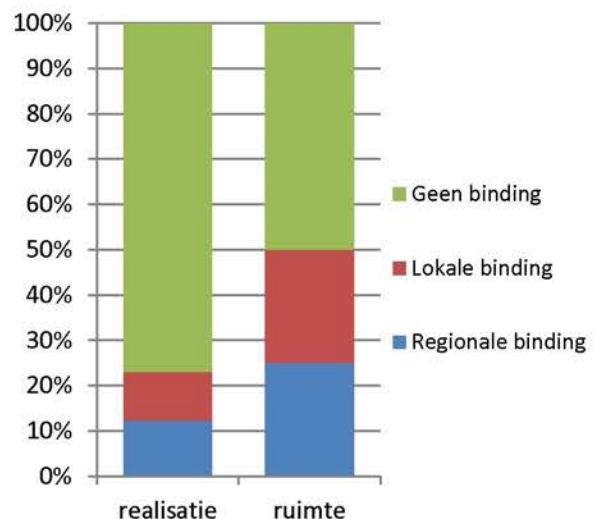
- De ruimte voor regionale binding wordt gebruikt om urgent woningzoekenden te huisvesten en blijft met 12 % ruim binnen de toegestane ruimte.
- Lokale binding blijft eveneens binnen de toegestane ruimte met ongeveer 10% in plaats van de toegestane 25%.
- Kanttekening bij de percentages lokale binding is dat het aantal toewijzingen lokaal buiten het WoningNet systeem, met name bij nieuwbouw, onbekend is. Regionale registratie ontbreekt.
- Lokale binding wordt in de regio Utrecht met name toegepast voor het 'beheerdersbelang' en van 'groot naar beter' en in mindere mate voor de al langer bestaande 'kleine kernenregeling'.

De Huisvestingswet kent als uitgangspunt vrije vestiging. Als er echter sprake is van een bijzondere schaarste kan er gebruik worden gemaakt van een regionale of lokale binding. In totaal is de ruimte van binding 50% van de verhuringen. Van deze 50% mag maximaal de helft, dus 25% van het totaal, gebruikt worden voor lokale binding.

In regio Utrecht wordt regionale binding gebruikt voor de verhuringen aan urgenten. Niet iedere urgent woningzoekende heeft binding, bijvoorbeeld vergunninghouders, maar ongeveer 12% wel. Meer over urgenten in [Hoofdstuk 6](#).

**Figuur 21** laat het gebruik zien voor de regionale binding en de lokale binding. De lokale binding komt uit op 10,6%. Zowel de regionale als lokale binding blijven daarmee ruim binnen de toegestane ruimte. Voor lokale binding geldt wel een voorbehoud aangezien met name de toewijzingen voor nieuwbouw, met een lokale regeling, (nog) niet zichtbaar zijn in het WoningNet systeem.

**Figuur 21: Realisatie en ruimte volgens Huisvestingswet bij voorrang binding, periode 2015-2016**

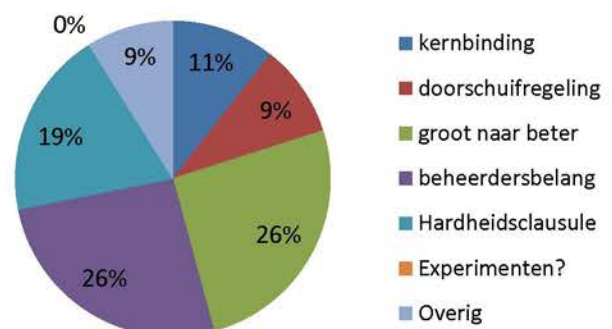


##### Lokale binding

Bij lokale binding hoeft het niet meer te gaan om binding aan de gemeente maar kan het ook gaan om binding aan een complex, wijk of kern.

In **Figuur 22** de verdeling van lokale binding over verschillende regelingen. In totaal gaat het in de periode 2015-2016 om 583 verhuringen waarbij lokaal voorrang werd gegeven. Dit is 10,6 procent van de in totaal 5.496 verhuringen. In werkelijkheid ligt het percentage waarschijnlijk hoger. De toewijzingen van nieuwbouwwoningen met een lokale binding zijn namelijk nog niet opgenomen, evenals de experimenten, gegevens hierover ontbreken.

**Figuur 22: verhuringen voorrang lokale binding, 2015-2016**





Voorrang voor woningzoekenden met een binding wordt in de regio Utrecht al geruime tijd toegepast met de 'kleine kernenregeling'. Lokaal voorrang wordt hier vaak mee geassocieerd maar uiteindelijk blijkt maar 11% van de lokale toewijzingen voort te komen uit deze regeling. Van lokale binding is eerder sprake bij het Beheerdersbelang (vaak te maken met bemiddeling bij overlast), de 'doorstroomregeling' van 'groot naar beter' of de 'hardheidsclausule' (uitzonderingen op de urgentieregeling).

Lokale binding is hier wel gebaseerd op de verhuringen en niet op het aanbod. Met andere woorden, vaak wordt een woning aangeboden met een lokale voorrang maar uiteindelijk wordt hier door de lokale woningzoekenden geen gebruik van gemaakt. Voorbeeld hiervan is weergegeven in tabel 3 over de kleine kernenregeling.

**tabel 3: Aanbod (A) kleine kernenregeling en verhuringen (V) woningzoekenden met binding**

periode	A	V	%
2013-2014	132	69	52%
2014-2015	133	69	52%
2015-2016	127	62	49%

Nog niet de helft van het aanbod met een kleine kernenregeling leidt uiteindelijk tot verhuring via deze regeling. Aangezien er sprake is van een voorrangstelsel betekent dit dat de woning beschikbaar komt voor de daarna volgende kandidaat zonder binding. Het leidt dus niet tot vertraging in de verhuur. Dat er maar beperkt gebruik wordt gemaakt van de kleine kernenregeling kan er wel toe leiden dat een woningzoekende met kernbinding al binnen twee maanden kan slagen voor een woning. Dit staat in geen verhouding met de hoge gemiddelde wachttijd in de regio.

## E. Verdeelsysteem

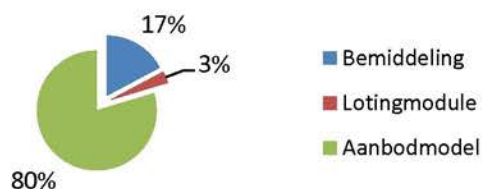
### Conclusie:

- Ongeveer 3% van het totale aantal verhuringen is via Loting tot stand gekomen
- In de regio zijn slechts vijf gemeenten waar loting wordt toegepast
- In de periode 2015-2016 is het aantal verhuringen via loting gehalveerd in de gemeente Utrecht
- Het gemiddelde aantal reacties bij lotingwoningen is explosief gestegen tot ruim 400.
- De gemiddelde wachttijd bij lotingwoningen ligt beduidend lager dan bij het aanbodmodel.

### Lotingmodule

Als alternatief naast het aanbodsysteem wordt Loting niet veel gebruikt. Bij de aanpassing van de regels is het voor gemeenten wel mogelijk om het systeem meer in te zetten (tot 20% van het aanbod). Geen enkele gemeente gebruikt de volledige ruimte. Het gebruik is zelfs afgenomen ten opzichte van de vorige periode.

Loting is met name in de gemeente Utrecht afgenomen. Reden voor de daling is dat veel van deze woningen zijn gebruikt voor de huisvesting van statushouders. Het gemiddelde aantal reacties is bij loting gestegen naar 400 per loting. De inschrijfduur (wachttijd) van de uiteindelijke kandidaat is wel lager dan gemiddeld, evenals de leeftijd.



**Tabel 4: verhuringen via loting**

Gemeente	2014-2015	2015-2016
Houten	0	2
Nieuwegein	105	47
Utrecht	201	97
Utrechtse Heuvelrug	3	3
Zeist	28	23
<b>Eindtotaal</b>	<b>337</b>	<b>172</b>

### **Beïnddeling**

Soms is het noodzakelijk om woningen rechtstreeks te beïnddelen voor maatwerk. Hier valt te denken aan WMO aangepaste woningen, fokus woningen voor mensen met een medische indicatie die een specifieke woonvraag hebben waarbij urgentie geen oplossing is. Het merendeel van de verhuringen met beïnddeling heeft te maken met een urgentie, meer hierover in [Hoofdstuk 6](#).

### **Beheerdersbelang**

Er is een toename te zien aan het aantal verhuringen via beheerdersbelang. Het beheerdersbelang werd ook voor 1 juli 2015 toegepast, maar is nu geformaliseerd in de huisvestingsverordening en er zijn duidelijke richtlijnen bij aangegeven.

**Tabel 5: ontwikkeling verhuringen via beïnddeling**

Periode	totaal1)
2013-2014	517
2014-2015	519
2015-2016	491

1) Exclusief vergunninghouders

**Tabel 6: Ontwikkeling verhuringen via beïnddeling beheerdersbelang**

Periode	Beheerdersbelang
2013-2014	90
2014-2015	60
2015-2016	113

## **F. Experimenten**

De experiment regeling wordt nauwelijks toegepast. Gemeente Vianen en de gemeente IJsselstein hebben een regeling waarbij jongeren hun inschrijftijd behouden bij het huren van een kleine woning. Er is echter weinig doorstroming in deze woningen waardoor er weinig gebruik van wordt gemaakt. De regeling gold niet voor de zittende huurders. Deze huishoudens moeten eerst weer wachttijd opbouwen voordat hij/zij kan verhuizen. De jongere behoudt zijn inschrijftijd, maar moet zich wel opnieuw inschrijven bij WoningNet. Hier zijn tevens kosten aan verbonden.

## Hoofdstuk 6 Urgentie

### Conclusie:

- Het aantal verhuringen aan urgenten is in de afgelopen perioden vooral toe te wijzen aan de verhoogde taakstelling voor vergunninghouders.
- Absolute aantal verhuringen aan urgenten blijft hoog waardoor er relatief minder woningen worden verhuurd aan reguliere woningzoekenden, 71%.
- Aanscherping van de regels bij relatiebeëindiging zorgt voor minder verhuringen aan deze urgenten.
- Schrijnende situaties worden opgelost met de hardheidsclausule, dit zorgt echter wel voor onduidelijkheid in de beoordeling en verschillen tussen gemeenten.
- Gebruik van mantelzorgurgentie is minimaal, er is daardoor onvoldoende ervaring met de regels. Wel is het aannemelijk dat de regels zorgen voor een drempel om aanvragen in te dienen.
- Groot verschil in kosten voor de urgent woningzoekenden per gemeente.

### Mantelzorg en Aanscherping van de regels

Vanaf 1 juli 2015 is een aantal urgentiecategorieën toegevoegd. Veelal ging het om toewijzingen die al plaatsvonden, maar nog niet waren opgenomen als 'urgentie'. Voorbeelden hiervan zijn de urgentie voor 'gedupeerden aanbodsysteem' en de urgentie voor 'vergunninghouders'. De enige nieuwe urgentie-indicatie is 'mantelzorg'. Wel is bij meerdere urgenties een aantal criteria gewijzigd. De meest in het oog springende is de wijziging bij 'relatiebeëindiging' waarbij een urgentie alleen wordt afgegeven als geen enkele ouder de beschikking heeft over huisvesting, hiervoor was dit alleen de ouder met de voogdij over de kinderen.

### Voorrang of bemiddeling

Een urgent woningzoekende moet zelf zoeken naar geschikte woonruimte, voor een beperkt aantal urgenties wordt bemiddeld. In het aanbodsysteem krijgt een urgent voorrang op reguliere woningzoekenden. De voorrang van een urgent is beperkt. Beperkt in tijd, de zoekperiode is een half jaar. Een zoekprofiel beperkt de keuze, standaard is het zoekprofiel een flatwoning vanaf de eerste verdieping. En de urgent kan woonruimte niet eenvoudig weigeren, anders vervalt de urgentie. Daarnaast gelden de eisen voor passendheid.

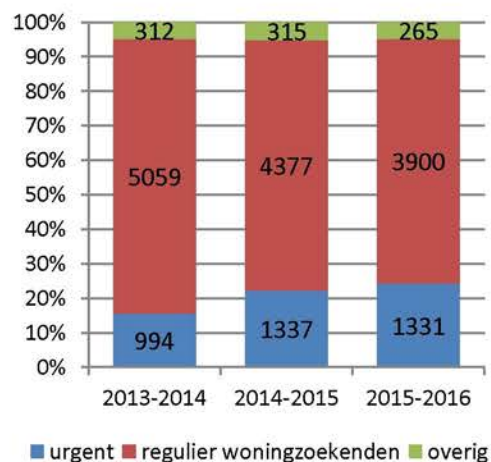
Bemiddeling voor urgenten wordt vooral toegepast bij vergunninghouders, als er speciale woonruimte nodig is of als een woningzoekende moeizaam woonruimte vindt via het aanbodsysteem.

### 1. Verdeling van het aanbod

#### - 24% naar urgenten

In 2015-2016 is 24% van het aanbod verhuurd aan urgenten. In totaal komt dit neer op 1331 verhuringen. Dit totaal is nagenoeg gelijk aan de vorige periode, maar beduidend meer dan in de periode 2013-2014. Het verschil komt nagenoeg in zijn geheel door de huisvesting van vergunninghouders. Het gaat hier om de uitvoering van een taakstelling die is opgelegd door de rijksoverheid en een direct gevolg van de verhoogde asiel-instroom. Weliswaar neemt de asiel-instroom af maar door de vertraging in de huisvesting en gezinshereniging, zal het aantal verhuringen aan deze categorie de komende jaren hoog blijven.

Figuur 23: ontwikkeling verhuringen naar urgent, regulier en overige woningzoekenden



- **71% naar 'reguliere' woningzoekenden**

71% van de verhuringen gaat naar de reguliere woningzoekenden, oftewel de woningzoekenden die voor een woning slagen via het aanbod- dan wel lotingsmodel. Kanttekening hierbij is dat er onder deze reguliere woningzoekenden wel veel verschillende voorrangscategorieën zijn. Bijvoorbeeld voorrang bij een passende woning naar inkomen of huishoudensgrootte, huishoudens die in aanmerking komen voor 'kleine kernenregeling' of de 'doorschuifregeling'.

- **5% naar 'overig'**

De 5% 'overig' in [Figuur 23](#) bestaat uit 'beheerdersbelang/laatste kansbeleid' met name tegen overlast; 'wisselwoningen' voor tijdelijke huisvesting in verband met herstructurering en 'woningruil', waarbij huishoudens hun eigen verdeelsysteem regelen door van woonruimte te ruilen met één of meerdere huishoudens.

## 2. Urgentie naar indicatie

In [Tabel 7](#) een uitsplitsing van alle urgentie categorieën over de drie perioden. In totaal zijn er zeven indicaties voor een urgentie. Daarnaast heeft een gemeente de mogelijkheid de hardheidsclausule toe te passen als de regels ongewenst hard zijn voor de specifieke situatie waarin een woningzoekende verkeert.

**Tabel 7: Ontwikkeling verhuringen aan urgenten naar indicatie urgent**

indicatie urgentie	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Sociaal: Dakloos <sup>3</sup>	10	7	3
Sociaal: Relatiebeëindiging	190	221	169
Sociaal: Financieel	32	41	26
Medisch	216	187	179
Mantelzorg: Ontvanger	0	0	3
Mantelzorg: Verzorger	0	2	11
Volkshuisvestelijk	101	142	94
Maatschappelijk: uitstroom MO	46	58	95
Maatschappelijk: omklapcontract MO		15	60
Maatschappelijk: huishoudelijk geweld	35	48	45
Vergunninghouders	121	373	457
Gedupeerden aanbodsysteem	17	19	22
Hardheidsclausule/overig	67	105	112
Eenmalige aanbidding <sup>4</sup>	159	119	55
<b>Eindtotaal</b>	<b>994</b>	<b>1337</b>	<b>1331</b>

In 'opkomst' is de categorie 'maatschappelijk'. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van de uitstroom maatschappelijke opvang (MO). Naar verwachting zal dit de komende jaren hoog blijven.<sup>5</sup> Echter de toename is deels ook administratief. Voor de periode 2015-2016 werd de categorie 'eenmalige aanbidding' ook gebruikt voor de uitstroom van de maatschappelijke opvang. De categorie 'maatschappelijk: omklapcontract' heeft ook betrekking op de uitstroom maatschappelijke opvang. Het gaat dan om cliënten die twee jaar lang

<sup>3</sup> Degenen die buiten eigen schuld of toedoen hun woonruimte moeten verlaten, bijvoorbeeld brand.

<sup>4</sup> Dit is een restcategorie die het afgelopen jaar voor een deel is opgeschoond bijvoorbeeld naar de categorie uitstroom MO. Hieronder vallen ook de urgenten die er niet slagen via het aanbodmodel. In de laatste periode ging het slechts om 6 verhuringen. De oorspronkelijke indicatie is niet meer duidelijk.

<sup>5</sup> De instroom van de maatschappelijk opvang is toegenomen waardoor uiteindelijk ook de uitstroom groter is aangezien er sprake is van een tijdelijk verblijf, uitgangspunt is zelfstandigheid.

woonbegeleiding krijgen. In de tussentijd wordt het huurcontract op naam van de instelling gezet. Indien alles goed verloopt, wordt het contract omgeklapt. Met andere woorden, op naam van de bewoner gezet.

De afgelopen twee jaar is het gebruik van de hardheidsclausule aanzienlijk toegenomen. Voor de afgelopen periode kan deze toename veroorzaakt zijn door de aanscherping van de regels bij relatieverbreking, zie hieronder.

### ***3. Relatiebeëindiging: strengere regels, verhuringen nemen af***

Bij relatiebeëindiging is gekozen voor een aanscherping van de regels. Voorop blijft staan dat er minderjarige kinderen betrokken zijn waarvoor onderdak urgent is. Aanscherping bij de urgentie vanaf 1 juli 2015 betekent: een urgentie wordt niet toegekend als één van de ouders de beschikking heeft over woonruimte.

De verhuringen bij deze categorie zijn in de laatste periode afgenomen. In 2014-2015 nog 221 naar 169 in de laatste periode. Een aantal verhuringen naar aanleiding van relatieverbreking kan echter verborgen zitten. Bijvoorbeeld doordat de urgent woningzoekenden ook voor een andere indicatie in aanmerking komt zoals huishoudelijk geweld. In [Tabel 7](#) is te zien dat de categorie 'huishoudelijk geweld' niet is toegenomen. Bij de 'urgentieverleners'<sup>6</sup> is deze verschuiving opgemerkt maar gelet op het aantal verhuringen bij 'huishoudelijk geweld' kan het effect niet groot zijn.

#### ***Schrijnende situaties***

Voor deze evaluatie is bij de 'urgentieverleners' de vraag gesteld: zijn er schrijnende situaties geweest als gevolg van de relatieverbreking en hoe zijn deze opgelost?

In een aantal gemeenten is deze vraag met 'ja' beantwoord met de opmerking dat het om een beperkt aantal ging. De oplossing voor deze situatie wordt meestal gevonden in de hardheidsclausule. Het is echter niet eenvoudig om hier aantallen van te geven, het gebruik van de clausule is per definitie toegesneden op individuele situaties een verdere categorisering kost veel tijd. Wel is merkbaar dat de clausule veel wordt toegepast ten opzichte van de periode 2013/2014 maar weer niet vergeleken met 2014/2015.

Voorop bij de toepassing van de clausule staat dat het om uitzonderlijke situaties gaat waarvoor de regels ongekend 'hard' zijn. Als de clausule meerdere keren op gelijke wijze wordt toegepast ligt een verdere uitwerking in de regelgeving meer voor de hand. In veel gemeente is de toepassing (daarom) nihil of slechts op één hand te tellen, zie [Tabel 26](#) in de bijlage.

Problemen doen zich voor bij de volgende casussen, wat als:

- ... de woonruimte wel beschikbaar is bij de ex-partner maar voor het(de) kind(eren) geen veilige omgeving is;
- ... de ex-partner wel een woning heeft, maar niet de vader/moeder van de kinderen is;
- ... de ex-partner een huis heeft, maar ver weg woont of
- ... er nog vader/moeder van de kinderen uit een nog eerdere relatie is en die een woning heeft.

De huisvestingsverordening geeft hiervoor geen gedetailleerde regels, het is dan vervolgens aan de urgentieverlener hoe hiermee wordt omgegaan. Dit betekent dat in de regio verschillend wordt omgegaan met de beoordeling, richtlijnen ontbreken.

---

<sup>6</sup> Aan iedere gemeente zijn vragen gesteld over de urgentieverlening inclusief toepassing van de hardheidsclausule. De verlening zelf is echter divers geregeld, in de ene gemeente zijn hier meer mensen bij betrokken, zowel extern als binnen de gemeentelijke organisatie terwijl in andere gemeenten de urgentieverlening in andere gemeenten meer regionaal is geregeld.

#### **4. Mantelzorg,**

Het opnemen van mantelzorg in de huisvestingsverordening is een vereiste, opgenomen in de Huisvestingwet. Bij mantelzorg moet het gaan om zowel de ontvanger van de mantelzorg als de verzorger. Verder staat er in de Huisvestingswet niet veel over. De verdere uitwerking hebben de gemeenten in de huisvestingsverordening opgenomen. Bij het opstellen van deze eisen was het onbekend of de urgentie nodig is.

##### **- 'Slechts' 14 verhuringen**

Uiteindelijk zijn er in de periode 2015-2016 slechts 14 woningen verhuurd met de indicatie 'mantelzorg'. Het ging om zeven verhuringen via het aanbodmodel en zeven verhuringen via bemiddeling. In deze periode zijn ongeveer zeventien urgenties afgegeven, 3 urgentie zijn nog niet verzilverd of de noodzaak is er niet meer.

In de gemeente Utrecht zijn 29 aanvragen voor een mantelzorgindicatie ontvangen, slechts vijf aanvragen zijn toegekend. Zie ook [Tabel 27](#) in de bijlage. In alle andere gemeenten zijn aanvragen en toekenningen op één hand te tellen.

##### **- Ervaringen bij de aanvraag**

De ervaringen bij de aanvraag zijn erg wisselend van geen problemen tot onduidelijke regels. Ook wordt meerdere keren gemeld dat er nog te weinig ervaring is gelet op het geringe aantal aanvragen. Dat roept dan wel de vraag op of er sprake is van een drempel bij de aanvraag, zijn de regels te streng?

- **Wat valt onder mantelzorg?**

Een gedetailleerde omschrijving van mantelzorg ontbreekt in de huisvestingsverordening. Wordt bijvoorbeeld het brengen van eten of het afhandelen van de administraties ook als mantelzorg bestempeld;

- **Wie bepaalt de mantelzorg?**

Het is lastig als dit de gemeente is buiten de regio die met andere criteria werkt.

- **Urencriteria te gedetailleerd?**

De huisvestingsverordening spreekt van dat er al mantelzorg verleend moet worden voor minimaal acht uur over minimaal 4 dagen per week. Dit is nu soms een belemmering om een aanvraag te kunnen toekennen omdat er bijvoorbeeld 16 uur mantelzorg wordt verleend, maar wel bijvoorbeeld maar op 2 dagen omdat het reizen anders te kostbaar is. Waardoor aan het dagenvereiste niet wordt voldaan.

#### **5. Verschil in kosten en uitvoering**

##### **- Kosten aanvraag urgentie**

De kosten voor een urgentieaanvraag bij een gemeente kunnen nogal verschillen. Het loopt uit van 'gratis' tot € 348 voor de aanvraag van een medische urgentie. Aangezien voor de beoordeling van een medische urgentie een medisch advies nodig is kiezen een aantal gemeenten voor een prijsverschil tussen de verschillende urgentieaanvragen. In [Tabel 28](#) van de bijlage een overzicht van de kosten per gemeente.

Ondanks prijsverschillen krijgt de urgent hetzelfde namelijk voorrang in het regionale aanbodsysteem. De inschrijfkosten voor woningzoekenden zijn overal gelijk, namelijk € 30 voor de inschrijving en € 9 voor de verlenging. Een Urgent moet ook als woningzoekende ingeschreven staan, de kosten voor deze inschrijving komen er nog bij.

##### **- Uitvoering aanvragen urgentie**

In de regio Utrecht is geen regionale uitvoering voor de urgentieaanvragen. In een aantal gemeente wordt gewerkt met een lokale urgentiecommissie en/of de advisering gaat via ambtenaren of de woningcorporaties zijn gemandateerd. De wethouders zijn meestal alleen betrokken bij afwijzingen en/of de toepassing van de hardheidsclausule. De advisering kan wel 'regionaal' plaats vinden, een belangrijke regionale speler hierbij is 't Vierde Huis. De beoordeling vindt daarna weer lokaal plaats of zoals in Utrecht West door de SUWU (stichting Urgentie Commissie Utrecht). Voor de gemeenten Utrecht en Zeist doet 't Vierde Huis zowel de advisering als de beoordeling.

## Bijlage

### Begrippen

#### 1. Doelgroepen naar inkomen

<b>Primair</b>	eenpersoonshuishoudens	€ -	€ 22.100
	meerpersoonshuishoudens	€ -	€ 30.050
<b>Secundair</b>	eenpersoonshuishoudens	€ 22.101	€ 30.050
	meerpersoonshuishoudens	€ 30.051	€ 35.739
Tertiair/lage middeninkomens		€ 35.740	€ 45.718
hoge middeninkomens		€ 45.719	

#### 2. Aftoppingsgrenzen

1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 587
2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 629

#### 3. Huur, Netto, peiljaar 2016

Laag	€ -	-	€ 410
Midden-laag	€ 410	-	€ 587
Midden-hoog	€ 587	-	€ 629
Hoog	vanaf € 629		

#### 4. Inkomen, peiljaar 2016

laag	€ -	-	€ 22.100
Midden-laag	€ 22.101	-	€ 30.050
Midden	€ 30.051	-	€ 35.739
Midden-hoog	€ 35.740	-	€ 45.718
Hoog	vanaf € 45.718		

## Kerncijfers

**Tabel 8: Ontwikkeling woningzoekendenregister naar huishoudenssamenstelling, doorstromer - starter**

Huishoudenstype/periode	2013-2014	2014-2015	2015-2016
	Doorstromer		
Alleenstaand	30.021	29.302	28.845
2 persoonshuishouden	12.799	12.528	12.185
1 oudergezin	6.118	6.073	5.930
Gezin 2 of meer kinderen	5.257	5.039	4.816
Gezin 1 kind	2.750	2.706	2.621
Meerpersoonshh. zonder kind	215	216	204
Eindtotaal	57.160	55.864	54.601
	Starter		
Alleenstaand	103.467	110.686	119.215
2 persoonshuishouden	32.873	32.959	32.188
1 oudergezin	13.588	13.837	13.376
Gezin 2 of meer kinderen	7.833	7.898	7.738
Gezin 1 kind	5.822	5.824	5.614
Meerpersoonshh. zonder kind	497	539	489
Eindtotaal	164.080	171.743	178.620

**Tabel 9: Ingeschreven woningzoekenden herkomst en huishoudentype, periode 2015-2016**

	1 pers	2 pers	1 Ouder gezin	Gezin 1 kind	Gezin 2k of meer	>= 3p zonder k	Totaal
Bunnik	1.554	741	227	98	207	6	2.833
De Bilt	4.977	1.635	783	306	408	19	8.128
De Ronde Venen	4.585	2.181	678	351	668	10	8.473
Houten	6.529	2.186	988	375	512	20	10.610
IJsselstein	4.496	1.457	897	272	386	15	7.523
Lopik	1.020	378	156	54	84	6	1.698
Montfoort	1.513	697	214	116	277	4	2.821
Nieuwegein	9.398	3.571	1.498	597	797	31	15.892
Oudewater	1.113	548	127	60	138	7	1.993
Stichtse Vecht	7.599	2.926	1.257	425	539	28	12.774
Utrecht	57.724	14.647	6.547	3.184	5.353	345	87.800
Utrechtse Heuvelrug	3.632	1.280	559	213	260	13	5.957
Vianen	2.619	1.366	442	154	298	6	4.885
Wijk bij Duurstede	2.647	1.050	424	134	153	7	4.415
Woerden	5.547	1.808	833	250	364	12	8.814
Zeist	7.391	2.276	1.129	474	732	28	12.030
Buiten Regio	25.716	5.626	2.547	1.172	1.378	136	36.575
Eindtotaal	148.060	44.373	19.306	8.235	12.554	693	233.221



**Tabel 10: actief woningzoekenden naar inkomen en leeftijd periode 2015-2016**

Leeftijdsklasse	< 23 jaar	23 - 35 jaar	35 - 45 jaar	45 - 55 jaar	55 - 65 jaar	65 plus	Totaal
Laag	3.031	9.965	3.088	2.288	1.086	1.093	19.923
Midden-laag	451	4.097	1.263	797	406	532	7.338
Midden	166	2.241	740	514	300	331	4.182
Midden-hoog	35	547	291	182	81	84	1.195
Hoog	11	166	71	55	32	15	339
	3.663	16.695	5.332	3.771	1.881	2.043	32.389

**Tabel 11: Ontwikkeling actief woningzoekenden naar huishoudensgrootte**

Periode	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Inkomensklasse			
1 persoon	54%	54%	57%
2 personen	25%	25%	23%
3 personen	11%	11%	11%
4 personen	6%	6%	5%
5 of meer	4%	4%	4%
Totaal	32.539	34.476	32.389

**Tabel 12: Actief woningzoekenden herkomst woningzoekende en aantal personen, periode 2015 - 2016**

Gemeente woningzoekende	Actief wz					Totaal
	1 p	2 p	3 p	4 p	5 p of meer	
Bunnik	146	49	26	11	4	236
De Bilt	547	267	123	65	22	1.024
De Ronde Venen	468	215	97	32	16	828
Houten	834	251	148	59	14	1.306
IJsselstein	519	246	117	65	25	972
Lopik	111	47	29	18	6	211
Montfoort	102	55	26	16	7	206
Nieuwegein	1.160	488	234	92	64	2.038
Oudewater	78	35	17	8	4	142
Stichtse Vecht	866	371	182	62	16	1.497
Utrecht	8.249	3.100	1.426	858	729	14.362
Utrechtse Heuvelrug	535	208	111	41	19	914
Vianen	324	142	81	17	16	580
Wijk bij Duurstede	306	128	61	19	11	525
Woerden	666	252	123	69	25	1.135
Zeist	962	457	217	113	86	1.835
Buiten Regio	2.852	1.145	486	241	158	4.882
Onbekend	635	205	88	27	16	971
Eindtotaal	18.557	7.386	3.455	1.770	1.221	32.389

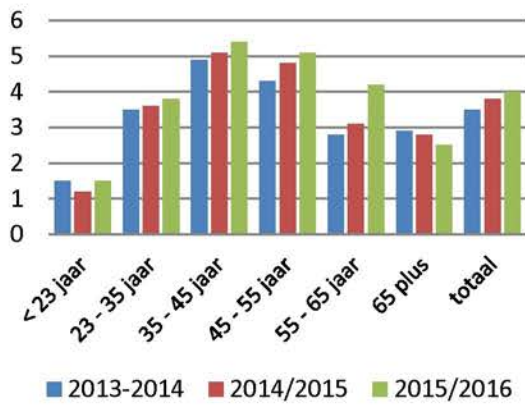
**Tabel 13: Ontwikkeling actief woningzoekenden naar inkomen**

inkomen	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Laag	55,8%	59,5%	60,5%
Midden-laag	21,6%	21,0%	22,2%
Midden	14,0%	12,7%	12,6%
Midden-hoog	6,0%	4,9%	3,6%
Hoog	2,6%	1,8%	1,0%
	100,0%	100,0%	100,0%

**Tabel 14: Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per gemeente**

Gemeente woning	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Bunnik	49	71	91
De Bilt	58	87	83
De Ronde Venen	52	72	81
Houten	76	88	102
IJsselstein	56	72	60
Lopik	31	58	60
Montfoort	52	62	84
Nieuwegein	71	107	114
Oudewater	31	51	49
Stichtse Vecht	45	44	72
Utrecht	80	93	122
Utrechtse Heuvelrug	53	73	81
Vianen	51	64	69
Wijk bij Duurstede	40	39	56
Woerden	56	68	81
Zeist	44	60	83
Eindtotaal	66	81	97

**Figuur 24: ontwikkeling zoektijd naar leeftijd**



**Tabel 15: ontwikkeling verhuringen naar leeftijd**

Leeftijdsklasse	2013-2014	2014-2015	2015-2016
< 23 jaar	4%	4%	4%
23 - 35 jaar	48%	44%	44%
35 - 45 jaar	17%	17%	20%
45 - 55 jaar	11%	13%	12%
55 - 65 jaar	8%	9%	6%
65 plus	11%	12%	14%
T	100%	100%	100%

## Vrije Toegang

**Tabel 16: Ontwikkeling woningzoekendenregister naar nieuwe in- en uitschrijvingen**

	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Inschrijvingen	29.441	29.616	31.880
<i>Binnen regio</i>	21.722	22.039	22.495
<i>Buiten regio</i>	7.719	7.577	9.385
Uitschrijvingen	25.027	23.246	26.369

**Tabel 17: Ontwikkeling verhuringen relatief buiten de regio tot totaal, per gemeente**

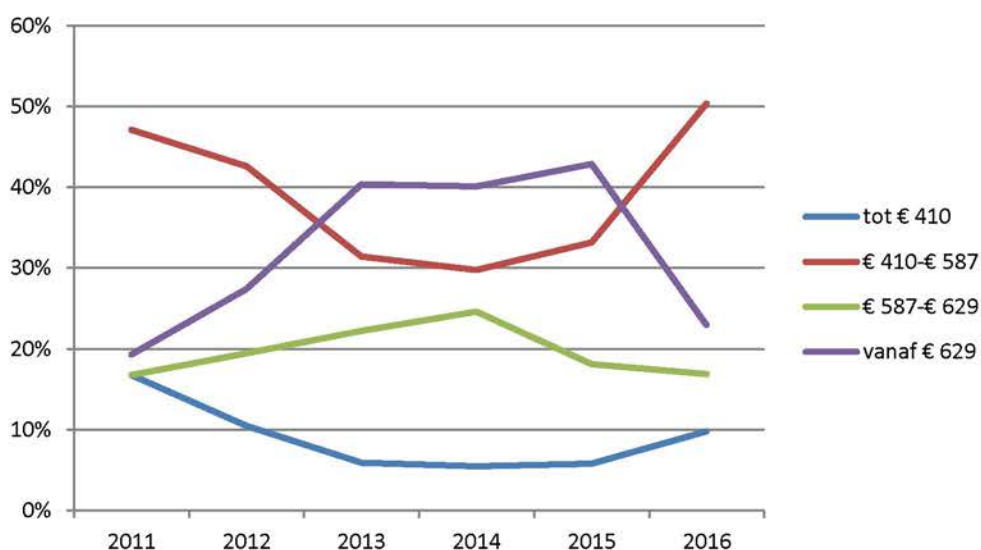
Periode	2013-2014		2014-2015		2015-2016	
	% buiten regio	totaal verhuringen	% buiten regio	totaal verhuringen	% buiten regio	totaal verhuringen
Gemeente						
Bunnik	7%	41	4%	53	33%	30
De Bilt	5%	296	7%	260	14%	249
De Ronde Venen	9%	182	10%	195	19%	214
Houten	2%	165	6%	184	5%	240
IJsselstein	5%	263	3%	290	5%	258
Lopik	8%	63	7%	43	11%	47
Montfoort	3%	65	6%	33	11%	36
Nieuwegein	8%	471	6%	621	9%	613
Oudewater	11%	46	15%	91	16%	74
Stichtse Vecht	3%	263	9%	282	14%	353
Utrecht	6%	2818	11%	2533	14%	2132
Utrechtse H'rug	7%	254	6%	304	15%	235
Vianen	5%	176	7%	192	9%	208
Wijk bij Duurstede	6%	113	6%	125	8%	127
Woerden	5%	282	7%	297	12%	292
Zeist	9%	529	9%	469	12%	380
Onbekend	4%	338	5%	57	0%	8
Eindtotaal	6%	6365	9%	6029	12%	5496

## Passendheid

Tabel 18: verhuringen huur - inkomen, passendheid, per kwartaal

	Huur	passend	Niet passend
2015-3e	Tot € 410	6,8%	
	€ 410 - € 587	34,9%	
	€ 587 - € 629	7,3%	9,0%
	vanaf € 629		42,1%
	Eindtotaal	48,9%	51,1%
2015-4e	Tot € 410	6,6%	
	€ 410 - € 587	42,4%	
	€ 587 - € 629	6,5%	8,4%
	vanaf € 629		36,2%
	Eindtotaal	55,4%	44,6%
2016-1e	Tot € 410	11,6%	
	€ 410 - € 587	68,3%	
	€ 587 - € 629	13,3%	2,3%
	vanaf € 629		4,5%
	Eindtotaal	93,2%	6,8%
2016-2e	Tot € 410	14,0%	
	€ 410 - € 587	61,1%	
	€ 587 - € 629	19,7%	1,7%
	vanaf € 629		3,5%
	Eindtotaal	94,8%	5,2%

Figuur 25: ontwikkeling verhuringen naar huurcategorie 2011-2016



De verhuringen in de 2016 zijn tot en met het derde kwartaal.

## Gemeentelijk woonbeleid

### - Bezettingsnorm

**Figuur 26: Optie 1, voorrang meerpersoonshuishoudens bij woonruimte met vier of meer kamers**

Huishouden naar personen	Kamers woonruimte	
	3 of minder	4 of meer
2 of meer	n.v.t.	Voorrang
1 persoon	n.v.t.	n.v.t.

**Figuur 27: Optie 2, voorrang huishoudensgrootte naar woningcategorie, kamers en woonoppervlakte**

Woonruimte naar kamers	Opp.	Huishouden naar personen in	
		Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1	n.v.t.
2	< 60 m2	1 of 2	n.v.t.
	> 60 m2	2	n.v.t.
3	< 60 m2	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m2	2 of meer	n.v.t.
4	< 60 m2	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m2	3 of meer	n.v.t.
5	< 80 m2	3 of meer	n.v.t.
	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

Tabel 19 ontwikkeling verhuringen passend naar kamers en huishoudensgrootte, procentueel

HH-grootte Kamers	1	2	3	4	=>5	Totaal		
2013-2014	1	5,9%	0,7%	0,2%	0,4%	0,5%	3,7%	235
	2	39,1%	15,6%	1,4%	0,0%	0,0%	26,9%	1715
	3	41,6%	51,4%	32,8%	19,6%	10,8%	41,2%	2624
	4	12,8%	29,7%	56,0%	64,0%	42,5%	24,2%	1541
	5	0,6%	2,6%	9,5%	14,9%	33,9%	3,5%	224
	6	0,1%	0,0%	0,2%	1,1%	12,4%	0,5%	29
	Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	6368
	3756	1519	632	275	186	6368		
2014-2015	1	6,4%	0,6%	0,3%	1,4%	1,1%	3,8%	227
	2	43,6%	14,0%	2,5%	0,3%	0,4%	27,2%	1642
	3	35,6%	49,5%	26,7%	8,6%	4,0%	34,8%	2102
	4	13,7%	33,5%	59,9%	66,6%	44,9%	28,4%	1715
	5	0,7%	2,3%	10,4%	21,3%	41,2%	5,3%	319
	6	0,0%	0,1%	0,3%	1,7%	7,3%	0,5%	30
	7	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	0,1%	4
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	6039	
	3264	1423	731	347	274	6039		
2015-2016	1	6,1%	1,1%	0,5%	2,5%	1,6%	3,8%	209
	2	42,9%	13,2%	3,5%	1,1%	0,4%	26,2%	1452
	3	39,9%	51,5%	33,0%	15,5%	7,4%	38,6%	2145
	4	10,2%	30,4%	54,3%	62,7%	55,3%	26,2%	1455
	5	0,8%	3,8%	8,3%	16,4%	29,1%	4,7%	263
	6	0,1%	0,1%	0,4%	1,7%	6,1%	0,5%	28
	Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	5552
	2918	1275	761	354	244	5552		

Tabel 20 ontwikkeling verhuringen efficiënt naar kamers en huishoudensgrootte, procentueel

HH-grootte	1	2	3	4	=>5			
Kamers						Totaal		
2013-2014	1	94,0%	4,7%	0,4%	0,4%	0,4%	100,0%	235
	2	85,7%	13,8%	0,5%	0,0%	0,0%	100,0%	1715
	3	59,5%	29,8%	7,9%	2,1%	0,8%	100,0%	2624
	4	31,2%	29,3%	23,0%	11,4%	5,1%	100,0%	1541
	5	9,4%	17,4%	26,8%	18,3%	28,1%	100,0%	224
	>6	6,9%	0,0%	3,4%	10,3%	79,3%	100,0%	29
	Totaal	59,0%	23,9%	9,9%	4,3%	2,9%	100,0%	6368
		3756	1519	632	275	186	6368	
2014-2015	1	91,6%	4,0%	0,9%	2,2%	1,3%	100,0%	227
	2	86,7%	12,1%	1,1%	0,1%	0,1%	100,0%	1642
	3	55,3%	33,5%	9,3%	1,4%	0,5%	100,0%	2102
	4	26,0%	27,8%	25,5%	13,5%	7,2%	100,0%	1715
	5	7,2%	10,3%	23,8%	23,2%	35,4%	100,0%	319
	6	3,3%	3,3%	6,7%	20,0%	66,7%	100,0%	30
	>7	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	75,0%	100,0%	4
	Totaal	54,0%	23,6%	12,1%	5,7%	4,5%	100,0%	6039
		3264	1423	731	347	274	6039	
2015-2016	1	85,2%	6,7%	1,9%	4,3%	1,9%	100,0%	209
	2	86,2%	11,6%	1,9%	0,3%	0,1%	100,0%	1452
	3	54,3%	30,6%	11,7%	2,6%	0,8%	100,0%	2145
	4	20,5%	26,6%	28,4%	15,3%	9,3%	100,0%	1455
	5	8,4%	18,6%	24,0%	22,1%	27,0%	100,0%	263
	>6	10,7%	3,6%	10,7%	21,4%	53,6%	100,0%	28
	Totaal	52,6%	23,0%	13,7%	6,4%	4,4%	100,0%	5552
		2918	1275	761	354	244	5552	



Tabel 21: verhueringen aan eenpersoonshuishoudens naar aantal kamers per gemeente, periode 2015-2016

Kamers	1	2	3	4	5 e.m	T absoluut
Bunnik	0%	50%	50%	0%	0%	10
De Bilt	1%	33%	35%	30%	2%	127
De Ronde Venen	4%	59%	27%	10%	1%	114
Houten	2%	42%	42%	15%	0%	125
IJsselstein	7%	27%	56%	10%	0%	138
Lopik	0%	50%	33%	17%	0%	12
Montfoort	29%	52%	10%	10%	0%	21
Nieuwegein	3%	55%	38%	4%	1%	313
Oudewater	3%	46%	51%	0%	0%	35
Stichtse Vecht	6%	43%	48%	4%	0%	162
Utrecht	9%	42%	41%	8%	1%	1200
Utrechtse Heuvelrug	13%	31%	35%	21%	0%	144
Vianen	0%	12%	37%	48%	3%	115
Wijk bij Duurstede	0%	42%	32%	16%	9%	74
Woerden	1%	54%	31%	11%	3%	151
Zeist	7%	40%	38%	15%	1%	191
<b>Eindtotaal</b>	6%	42%	39%	12%	1%	2932

- doorschuifregeling

tabel 22: ontwikkeling aanbod (A) en verhueringen (V) met doorschuifregeling naar gemeenten

Gemeente	2013-2014		2014-2015		2015-2016	
	A	V	A	V	A	V
Houten	116	4	113	4	117	2
IJsselstein	0	0	0	2	0	0
Stichtse Vecht	78	1	63	2	54	2
Utrecht	434	55	455	44	302	41
Wijk bij Duurstede	3	1	8	0	1	0
Zeist	140	9	126	7	81	8
<b>Eindtotaal</b>	771	70	765	59	555	53

- Kleine kernenregeling

tabel 23: Ontwikkeling verhuringen kleine kernenregeling, per kern, absoluut en relatief

Gemeente	Plaats	2013-2014		2014-2015		2015-2016		Totaal periode		Totaal
		totaal	regeling	totaal	regeling	totaal	regeling	totaal	regeling	
Bunnik	Werkhoven	1	0	17	11	2	0	20	11	55%
De Bilt	Groenekan	1	0	0	0	1	1	2	1	50%
De Bilt	Hollandsche R	4	4	2	2	2	1	8	7	88%
De Bilt	Westbroek	4	4	2	2	0	0	6	6	100%
De Ronde V	Amstelhoek	4	2	2	1	5	3	11	6	55%
De Ronde V	Baambrugge	nvt	nvt	nvt	nvt	8	4	8	4	50%
De Ronde V	De Hoef	0	0	2	1	0	0	2	1	50%
De Ronde V	Waverveen	3	0	0	0	1	1	4	1	25%
Houten	't Goy	2	2	0	0	4	2	6	4	67%
Houten	Schalkwijk	5	4	2	1	7	6	14	11	79%
Houten	Tull en 't Waal	2	2	3	2	1	1	6	5	83%
Lopik	Benschop	9	4	6	2	20	9	35	15	43%
Lopik	Cabauw	5	3	4	3	1	0	10	6	60%
Lopik	Jaarsveld	1	0	1	0	0	0	2	0	0%
Lopik	Lopikerkapel	0	0	1	0	1	0	2	0	0%
Lopik	Polsbroek	8	3	0	0	1	0	9	3	33%
Lopik	Uitweg	0	0	7	0	0	0	7	0	0%
Montfoort	Linschoten	11	0	7	0	13	7	31	7	23%
Stichtse Vecht	Loenersloot	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Stichtse Vecht	Nieuwersluis	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Stichtse Vecht	Nigtevecht	12	9	10	9	6	6	28	24	86%
Stichtse Vecht	Oud-Zuilen	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Stichtse Vecht	Tienhoven	1	1	3	2	2	2	6	5	83%
Stichtse Vecht	Vreeland	5	2	11	5	6	3	22	10	45%
Utrecht	Haarzuilens	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Utrechtse H'g	Maarsbergen	0	0	6	22	3	1	9	3	33%
Utrechtse H'g	Overberg	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Vianen	Everdingen	6	0	4	0	2	0	12	0	0%
Vianen	Hagestein	3	0	6	0	2	0	11	0	0%
Vianen	Zijderveld	4	0	1	0	10	0	15	0	0%
Woerden	Kamerik	29	23	17	13	15	8	61	44	72%
Woerden	Zegveld	9	6	14	11	11	4	34	21	62%
Zeist	Austerlitz	0	0	2	2	3	3	5	5	100%
	Totaal	132	69	133	69	127	62	392	200	
			52%		52%		49%		51%	

- **Bemiddeling**

**Tabel 24: Ontwikkeling verhuringen met bemiddeling**

Periode	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Beheerdersbelang	90	60	113
Uitstroom maatschappelijke opvang		21	95
Woningruil	91	106	91
Eenmalige aanbieding urgentie	159	119	55
Geduceerden krant	13	16	19
Rolstoelwoning, miva	23	26	19
Coöptatierecht	46	37	31
Laatste kans beleid	17	25	16
Overdr. hoofdbewoning	13	3	15
Woning met zorgvoorziening			14
Wisselwoning	2	48	11
Mantelzorger		2	7
Afwijkende afspraken complexen	30	13	1
Overig	33	43	5
Totaal Bemiddeling (excl. vergunninghouder)	517	519	492
Geen toewijzingscategorie	5726	5137	4547

## Urgenties

Tabel 25: verhuisstromen urgenten per gemeenten, periode 2015-2016, aanbodsysteem

Urgent uit → woning in ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	B	T
1 Bunnik	50%																	1
2 De Bilt		85%		8%	3%			1%			1%	20%	6%			7%	12%	28
3 De Ronde V			89%	0%														10
4 Houten				77%				2%			1%					7%		28
5 IJsselstein				4%	65%	29%		13%			2%	7%	6%	5%		7%	4%	49
6 Lopik						71%												5
7 Montfoort							100%					7%						5
8 Nieuwegein		8%		4%	6%			75%			2%		6%		6%		4%	92
9 Oudewater									86%									6
10 Stichtse Vecht				4%				1%		59%	1%		6%					25
11 Utrecht				4%	16%			5%	14%	16%	89%	7%	11%	10%	6%	17%	60%	299
12 Utrechtse H'g										3%		33%		5%		17%		12
13 Vianen	50%				3%			2%					67%					16
14 Wijk bij D					3%							7%		80%	6%		4%	21
15 Woerden			11%		3%					6%	1%				82%	3%	8%	24
16 Zeist		8%						1%		3%	2%	20%				41%	8%	26
Eindtotaal	2	13	9	26	31	7	4	105	7	32	287	15	18	20	17	29	25	647

Let op: het gaat hier alleen om de verhuringen (647) via het aanbodsysteem, bemiddeling ontbreekt.

Tabel 26: Verhuringen met hardheidsclausule, aanbodsysteem, periode 2015/2016

Gemeente woning	Totaal
Bunnik	1
De Bilt	1
De Ronde Venen	1
Houten	4
IJsselstein	7
Lopik	
Montfoort	1
Nieuwegein	25
Oudewater	1
Stichtse Vecht	3
Utrecht	35
Utrechtse Heuvelrug	
Vianen	
Wijk bij Duurstede	14
Woerden	2
Zeist	2
<b>Eindtotaal</b>	<b>97</b>

Gaat hier om de verhuringen via het aanbodsysteem. Voorwaarde bij toepassing van de clausule is dat de verhuring ook plaats vindt in de gemeente waar de hardheid wordt verleend.

Bemiddeling ontbreekt in dit overzicht maar voor de hele regio gaat het hier om slechts 15 verhuringen..

**Tabel 27: aanvragen en toekenning mantelzorg**

gemeente	aanvragen	afgewezen	toekenningen
Bunnik			
De Bilt			
Houten	2		2
IJsselstein	4	1	3
Lopik	0		0
Montfoort	1		1
Nieuwegein	4		
Oudewater	2		2
Ronde Venen	2		2
Stichtse Vecht			
Utrecht	29	24	4
Utrechtse Heuvelrug			
Vianen	3		0
Wijk bij Duurstede	0		0
Woerden	1		1
Zeist	4		2

**Tabel 28: Kosten voor een urgentie per gemeente in 2016**

	Sociaal	medisch	mantelzorg
Bunnik	Gratis	advieskosten	Gratis
De Bilt	Gratis	Gratis	Gratis
Houten	€ 23,00	€ 86,00	€ 23,00
IJsselstein	Gratis	€ 164,30	Gratis
Lopik	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Montfoort	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Nieuwegein	€ 85,00	€ 85,00	€ 85,00
Oudewater	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Ronde Venen	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Stichtse Vecht	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Utrecht	Gratis	Gratis	Gratis
Utrechtse Heuvelrug	€ 37,25	€ 239,95	€ 37,25
Vianen	€ 115,95	€ 347,60	€ 115,95
Wijk bij Duurstede	€ 74,25	€ 184,00	€ 74,25
Woerden	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Zeist	€ 73,00	€ 73,00	€ 73,00

## TOELICHTING OP DE WIJZIGINGEN VAN DE HUIDIGE TEKST NAAR DE VOORGESTELDE TEKST VAN DE 'HUISVESTINGSVERORDENING REGIO UTRECHT - GEMEENTE WOERDEN'

### I. Artikel 1.1 Begripsbepalingen

#### ***Economische binding***

Voorstel: artikel 1.1. lid 8 economische binding verwijzen naar Huisvestingswet, (tekst van de wet overnemen)

#### *Huidige tekst*

Lid 8 Economische Binding: De binding van een persoon aan de woningmarktregio waarbij die persoon voor de voorziening in het bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit deze woningmarktregio.

#### *Vervangen voor*

Lid 8 Economische Binding: Een woningzoekende is economisch gebonden als bedoeld in [artikel 14 lid 3 van de Wet](#).

#### Toelichting

Aansluiten op de tekst van de huisvestingswet in artikel 14 lid 3. Inhoudelijk zit er geen verschil in de huidige tekst en het voorstel.

#### ***Groepswonen***

Voorstel: verwijderen artikel 1.1. lid 11 Groepswonen, daarna nummering aanpassen.

#### *Huidige lid verwijderen*

Lid 11 Groepswonen Gelijk aan definitie woongroep.

#### Toelichting

Het begrip is overbodig. In plaats van groepswonen wordt in verordening het begrip woongroep gebruikt. Het begrip groepswonen komt afgezien van de begrippenlijst niet meer voor in de huisvestingsverordening.

#### ***Inkomen***

Voorstel: wijziging aanpassen bij artikel 1.1 en vernummen tot lid 16 Inkomen.

#### *Verwijzing aanpassen, artikel 2.3 wordt artikel 2.18*

Lid 176 Inkomen Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel ~~2.3~~ 2.18 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 ...

#### Toelichting

Nummer verandering in de wet.

### ***Inkomensgrens van de doelgroep***

Voorstel: aanpassen verwijzing in artikel 1.1, lid 18 inkomensgrens van de doelgroep

#### *Huidige tekst*

Lid 18	Inkomensgrens van de doelgroep	De grens van de doelgroep volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (TRDAEBTIV). De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.
--------	--------------------------------	--

#### *Aanpassen verwijzing en vernummers*

Lid 17	Inkomensgrens van de doelgroep	De grens van de doelgroep volgens Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.
--------	--------------------------------	---

#### Toelichting

De tijdelijke regeling is omgezet naar structurele wetgeving.

### ***Inschrijfduur***

Voorstel: toevoegen artikel 1.1, lid 18

#### *Toevoegen nieuw lid*

Lid 18	Inschrijfduur	De tijd die verstreken is na de daadwerkelijke inschrijving van een woningzoekende in het register van woningzoekenden.
--------	---------------	---

#### Toelichting

Ter verduidelijking van het begrip inschrijfduur.

### ***Lokaal woningzoekenden***

Voorstel: aanpassen van artikel 1.1. lid 25 Lokaal woningzoekenden, de verwijzing naar het artikel waar het gebied wordt omschreven.

#### *Toevoegen aan huidige tekst*

Lid 25	Lokaal woningzoekenden	- Woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in hoofdstuk 3, gemeentelijk woonbeleid, lid 3 en
		- ...

#### Toelichting

Verduidelijken van de tekst door aan te geven waar de maatschappelijke of economische binding van toepassing is. De verwijzing is naar een omschrijving van het gebied zoals vastgesteld door Burgemeester en wethouders.

### ***Onttrekken***

Voorstel: toevoegen nieuw lid aan artikel 1.1

Toevoegen als

Lid 29      Onttrekken

Hieronder wordt mede begrepen het deels onttrekken van woonruimte in een pand waardoor de gehele woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.

Opnemen als artikelsgewijze toelichting bij lid 28:

Deze toevoeging geeft verduidelijking in het geval woonruimte voor een deel wordt onttrokken. Bijvoorbeeld als één of meerdere kamers in een woning worden gebruikt voor hennepcultuur.

### ***Student***

Voorstel: artikel 1.1. lid 36 aanpassen door de regionale binding weg te halen en nummering aanpassen.

Huidige tekst aanpassen en vernummeren naar

Lid 37      Student

Woningzoekende die een voltijdsopleiding volgt aan een in de regio Utrecht gevestigde instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.

Toelichting

Verzoek van woningcorporatie SSH om binding geen rol meer te laten spelen bij de student. Door deze aanpassing maakt het dus niet meer uit waar de student studeert. Verder wordt voorgesteld het begrip te vernummeren zodat de begrippen in artikel 1.1. weer op alfabetische volgorde staan.

## **II. Toegang sociale woonruimte met zware zorgindicatie ongeacht het inkomen**

Voorstel: Aanvullen artikel 2.2.3 lid 2 met een verwijzing naar de ministeriële regeling waarin een aantal uitzonderingen op de inkomensgrens worden genoemd. De toelichting op het voorstel toevoegen aan de artikelsgewijze toelichting.

*Huidige tekst*

Artikel 2.2.3      Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1.      Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:  
        (...)
- c.      het inkomen is maximaal de inkomensgrens van de doelgroep, € 36.165 (peildatum 1 januari 2017)  
        ...
2.      Het in lid 1 c. genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en statushouders.



## *Aanvullen*

2. Het in lid 1 c. genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en woningzoekenden die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in [Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A](#).

### Toelichting toevoegen aan artikelsgewijze toelichting bij artikel 2.2.3, lid 2

Voor bepaalde huishoudens wordt een uitzondering gemaakt op de inkomenstoets die bepalend is toegang tot sociale huurwoningen. Eén van deze uitzondering betreft de statushouders die al waren opgenomen in lid 2 als uitzondering. Voornaamste aanvulling zijn de huishoudens met een bepaalde zorgindicatie, namelijk als er:

- recht is op verpleging en verzorging van ten minste 10 uur zorg per week gedurende ten minste een jaar (o.g.v. de zorgverzekering), óf
- sprake is van een indicatie voor verblijf (o.g.v. de Wet langdurige zorg), óf
- sprake is van een indicatie voor ADL-assistentie (o.g.v. de Wet langdurige zorg).

Een ruimere omschrijving wordt gegeven in de '[Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijlage 1A](#)'

## **III. Intrekken huisvestingsvergunning**

Voorstel: Toevoegen sub c. aan Artikel 2.2.5 Intrekking, lid 1

### *Huidige tekst*

Artikel 2.2.5 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
  - a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
  - 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.

*Toevoegen aan lid 1, sub c.*

- c. ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om:
  - uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of
  - strafbare feiten te plegen.

### Toelichting

In [artikel 18, lid 2, van de Huisvestingswet](#) staat deze derde grond ook genoemd om een huisvestingsvergunning in te trekken. In onze huidige verordening staan alleen de eerste twee gronden uit artikel 18, lid 1 sub a en sub b.

## **IV. Behoud inschrijfduur bij een tijdelijk contract**

Voorstel: Toevoegen artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden lid 1e, betreft vervallen van een inschrijving met uitzondering van een tijdelijk huurcontract.

### *Huidige tekst*

Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden

- 1 Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte:
  - a. dragen de woningcorporaties in de woningmarktregio zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor de woonruimte;

- b. stellen de woningcorporaties in de woningmarktregio regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens en einde van de inschrijving;
- c. ontvangt de woningzoekende een bewijs van inschrijving en
- d. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie.

*Toevoegen sub e.*

...

- c. ontvangt de woningzoekende een bewijs van inschrijving en ;
- d. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie en
- e. wordt een inschrijving beëindigd als de woningzoekende via het toewijzingssysteem woonruimte krijgt toegewezen, met uitzondering van een tijdelijk huurcontract.

#### Toelichting

In de huisvestingswet is vanaf 1 juli 2016 bepaald dat een inschrijving in ieder geval niet vervalt bij een tijdelijk contract voor jongeren ([artikel 11a van de Huisvestingwet](#)). Echter, een tijdelijk contract kan een woningcorporatie ook afgeven in een aantal bijzondere situaties. De tijdelijkheid is gesteld op maximaal twee jaar. Behoud van inschrijfduur bespoedigt de verdere doorstroming. Meer informatie over een tijdelijk huurcontract is te vinden op [www.woonbond.nl/./tijdelijk-contract-woning](http://www.woonbond.nl/./tijdelijk-contract-woning) en voor de betreffende wet "[wet doorstroming huurmarkt 2015](#)" van 14 april 2016.

## **V. Relatie beëindiging**

Voorstel: aanpassen artikel 2.5.1 urgent woningzoekenden, lid 3bA sociale indicatie, b. relatiebeëindiging

#### *Huidige tekst*

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden, lid 3bA Sociale indicatie, b. relatiebeëindiging

#### b. Relatiebeëindiging

In geval van relatiebeëindiging, waaronder begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst wordt slechts urgentie verleend, wanneer:

- de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren samen op één adres wo(o)n(d)en en tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum werd samengewoond; en
- er minimaal één minderjarig kind in het geding is; en
- geen van de partners door middel van overname van de huurovereenkomst of de hypotheek, dan wel op andere wijze in de woningbehoefte kan of had kunnen voorzien

Aanpassen derde -

#### b. Relatiebeëindiging

In geval van relatiebeëindiging, (...) urgentie verleend, wanneer:

- ...
- ...
- geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte van de minderjarige kinderen kan of had kunnen voorzien.

#### Toelichting

De begrippen ouders en/of verzorgers zijn omvattender dan 'partners'. Hierdoor kan ook de biologische ouder, zelfs als deze niet meer betrokken is bij de betreffende relatieverbreking, verantwoordelijk worden gesteld voor de woningbehoefte. Daarnaast wordt met de wijziging ook de term 'enigerlei wijze' toegepast om discussie te voorkomen dat alleen wordt gekeken naar overname van de huidige woning.

## **VI. Mantelzorg**

Voorstel: aanpassen artikel 2.5.1 lid 3b C. Mantelzorgindicatie ter verduidelijking.

*Huidige tekst aanpassen*

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden lid 3b

C. Mantelzorgindicatie

1.a. (...)

b. ~~de aanvrager~~ degenen die mantelzorg verleent / ontvangt dient ingeschreven te staan als woningzoekende;

c. ~~de aanvrager~~ degenen die mantelzorg verleent / ontvangt heeft in de huidige woonsituatie geen huurschulden en heeft geen overlast veroorzaakt;

d. ...

Toelichting

Tekstaanpassing is ter verduidelijking.

## **VII. Maatschappelijke indicatie: huiselijk geweld**

Voorstel: aanpassen artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden, lid 3bE Maatschappelijke indicatie

*Huidige tekst*

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden, lid 3bE Maatschappelijke indicatie

E. Maatschappelijke indicatie

1. Woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben omdat zij verblijven in een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de woningmarktregio of uit een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio, over wie met betrekking tot de doorstroming naar zelfstandige woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie. Onder deze cliënten worden in ieder geval verstaan vrouwen die vanwege huiselijk geweld tijdelijk zijn opgenomen in een "Blijf van mijn lijf" huis.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming. De afspraken maken onderdeel uit van de huisvestingsverordening.

*Wijzigen in twee categorieën, lid toevoegen en nummering aanpassen (lid 2 wordt lid 3)*

1. Huiselijk geweld: woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie.
2. Uitstroom hulp-en dienstverleningsinstelling: woningzoekenden die dringend (...) voor een urgentie. ~~Onder deze cliënten worden in ieder geval verstaan vrouwen die vanwege huiselijk geweld tijdelijk zijn opgenomen in een "Blijf van mijn lijf" huis~~
3. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming. De afspraken maken onderdeel uit van de huisvestingsverordening.

### Toelichting

In de verordening staat de bepaling dat de indicatie huiselijk geweld is beperkt tot de woningmarktregio. In artikel 16 van de Wet staat vermeld dat een bindingseis niet is toegestaan. Dit heeft geen betrekking op de uitstroom hulp- en dienstverlening. In het voorstel wordt daarom voor beide indicaties een tekst opgenomen. In de tekst voor huiselijk geweld wordt geen bindingseis meer gesteld en is verder de omschrijving van huiselijk geweld overgenomen. Zie ook [artikel 16 van de Wet](#).

## **VIII. Statushouders**

Voorstel: Toevoegen aan artikel 2.5.1, lid 3bF Statushouders, mogelijkheid voor bemiddeling na tijdelijke huisvesting.

*Toevoegen aan tekst en nummers.*

Artikel 2.5.1, lid 3bF

F. Indicatie statushouders

1. Op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties huisvest de gemeente statushouders.
2. Toewijzing vindt plaats via bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

### Toelichting

Voor de huisvesting van statushouders is tijdelijke huisvesting een oplossing. Uiteindelijk zal het betreffende huishouden ook door moeten stromen. Als dit nog niet op eigen kracht kan, bijvoorbeeld omdat er nog te weinig tijd is verstreken voor het opbouwen van voldoende inschrijfduur, kan een gemeente bemiddelen.

## **IX. Aanvraag urgentie**

Voorstel: aanpassen Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

*Toevoegen en het lid splitsen in sub a. en b.*

Artikel 2.5.2

3. a. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend.
  - b. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

### Toelichting

Het is onwenselijk als iemand voor meerdere urgentiegronden tegelijkertijd aanvragen heeft lopen. Het is juridisch wel mogelijk dat iemand na afwijzing van de ene urgentiegrond een aanvraag mag indienen voor een andere urgentiegrond. Het opsplitsen van lid 3 in sub a. en b. is om aan te geven dat het om twee verschillende regels gaat.

## **X Gemeentelijk woonbeleid.**

Voorstel: Artikel 3.3. laten vervallen, is nu een leeg artikel. In artikel 3.1 wordt hetzelfde beschreven, maar dan algemeen.

**VERGELIJKEND OVERZICHT VAN DE HUIDIGE TEKST NAAR DE VOORGESTELDE TEKST VAN DE 'HUISVESTINGSVERORDENING REGIO UTRECHT – GEMEENTE WOERDEN'**

**Artikel I wijziging verordening**

A. artikel 1.1 wordt als volgt gewijzigd

<b>Bestaande tekst</b>	<b>Nieuwe tekst</b>
<p>Lid 8</p> <p>Economische binding: <i>de binding van een persoon aan de woningmarktregio waarbij die persoon voor de voorziening in het bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit deze woningmarktregio</i></p>	<p>Lid 8</p> <p>Economische binding: <b>een woningzoekende is economisch gebonden als bedoeld in artikel 14 lid 3 van de Huisvestingswet.</b></p>
<p>Lid 11</p> <p><i>Groepswonen: gelijk aan definitie woongroep.</i></p>	<p>n.v.t.</p> <p><b>Lid 11 vervalt</b></p>
<p>Lid 17</p> <p>Inkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in <i>artikel 2.3</i> van de Wet op de inkomstenbelasting 2001</p>	<p>Lid 16</p> <p>Inkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in <b>artikel 2.18</b> van de Wet op de inkomstenbelasting 2001</p>
<p>Lid 18</p> <p>Inkomensgrens van de doelgroep: de grens van de doelgroep volgens de <i>Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (TRDAEBTIV)</i>. De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.</p>	<p>Lid 17</p> <p>Inkomensgrens van de doelgroep: de grens van de doelgroep volgens <b>Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)</b>. De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.</p>
<p><i>Toevoegen nieuw lid</i></p>	<p><b>Lid 18</b></p> <p><b>Inschrijfduur: de tijd die verstreken is na de daadwerkelijke inschrijving van een woningzoekende in het register van woningzoekenden.</b></p>
<p>Lid 25</p> <p>Lokaal woningzoekenden: - woningzoekenden die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.</p>	<p>Lid 25</p> <p>Lokaal woningzoekenden: - <b>woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in hoofdstuk 3, gemeentelijk woonbeleid, lid 3 en</b> - woningzoekenden die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.</p>

<p><i>Toevoegen nieuw lid</i></p>	<p><b>Lid 29</b></p> <p><b>Onttrekken: hieronder wordt mede begrepen het deels onttrekken van woonruimte in een pand waardoor de gehele woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.</b></p>
<p><i>Lid 36</i></p> <p>Student: woningzoekende die een voltijdsopleiding volgt aan een <i>in de regio Utrecht gevestigde</i> instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.</p>	<p><b>Lid 37</b></p> <p>Student: woningzoekende die een voltijdsopleiding volgt aan een instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.</p>

B. artikel 2.2.3 lid 2 wordt als volgt gewijzigd

<b>Bestaande tekst</b>	<b>Nieuwe tekst</b>
<p>Lid 2. Het in lid 1 c. genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en <i>statushouders</i>.</p>	<p>Lid 2. Het in lid 1 c. genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie <b>en woningzoekenden die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A.</b></p>

C. artikel 2.2.5 lid 1 C wordt toegevoegd

<b>Bestaande tekst</b>	<b>Nieuwe tekst</b>
<p>1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:</p> <p>a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;</p> <p>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.</p>	<p>1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:</p> <p>a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;</p> <p>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.</p> <p><b>c. ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of</li> <li>- strafbare feiten te plegen.</li> </ul>

D. artikel 2.3.1 lid 1 E wordt toegevoegd

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>1. Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte:</p> <p>a. dragen de woningcorporaties in de woningmarktregio zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor de woonruimte;</p> <p>b. stellen de woningcorporaties in de woningmarktregio regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens en einde van de inschrijving;</p> <p>c. ontvangt de woningzoekende een bewijs van inschrijving en;</p> <p>d. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie.</p>	<p>1. Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte:</p> <p>a. dragen de woningcorporaties in de woningmarktregio zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor de woonruimte;</p> <p>b. stellen de woningcorporaties in de woningmarktregio regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens en einde van de inschrijving;</p> <p>c. ontvangt de woningzoekende een bewijs van inschrijving;</p> <p>d. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie en</p> <p><b>e. wordt een inschrijving beëindigd als de woningzoekende via het toewijzingssysteem woonruimte krijgt toegewezen, met uitzondering van een tijdelijk huurcontract.</b></p>

E. artikel 2.5.1 lid 3bA sub c wordt aangepast

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>In geval van relatiebeëindiging, waaronder begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst wordt slechts urgentie verleend, wanneer:</p> <p>a. de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren samen op één adres wo(o)n(d)en en tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum werd samengewoond; en</p> <p>b. er minimaal één minderjarig kind in het geding is; en</p> <p>c. geen van de <i>partners door middel van overname van de huurovereenkomst of de hypotheek, dan wel op andere wijze</i> in de woningbehoefte kan of had kunnen voorzien.</p>	<p>In geval van relatiebeëindiging, waaronder begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst wordt slechts urgentie verleend, wanneer:</p> <p>a. de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren samen op één adres wo(o)n(d)en en tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum werd samengewoond; en</p> <p>b. er minimaal één minderjarig kind in het geding is; en</p> <p><b>c. geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze</b> in de woningbehoefte kan of had kunnen voorzien.</p>

F. artikel 2.5.1 lid 3bC sub b en c worden aangepast

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>1. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentie verlenen aan mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers. Hierbij zijn de volgende voorwaarden alle van toepassing:</p> <p>a. burgemeester en wethouders bepalen de zorgvraag en dat de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;</p> <p>b. <i>degene die mantelzorg verleent/ ontvangt</i> dient ingeschreven te staan als woningzoekende;</p> <p>c. <i>degene die mantelzorg verleent/ ontvangt</i> heeft in de huidige woonsituatie geen huurschulden en heeft geen overlast veroorzaakt;</p>	<p>1. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentie verlenen aan mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers. Hierbij zijn de volgende voorwaarden alle van toepassing:</p> <p>a. burgemeester en wethouders bepalen de zorgvraag en dat de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;</p> <p>b. <b>de aanvrager</b> dient ingeschreven te staan als woningzoekende;</p> <p>c. <b>de aanvrager</b> heeft in de huidige woonsituatie geen huurschulden en heeft geen overlast veroorzaakt;</p>

<p>d. de reisafstand tussen mantelzorg en mantelzorgontvanger is meer dan vijf kilometer en wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer, gemeten volgens de kortst mogelijke route;</p> <p>e. er is sprake van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt en</p> <p>f. per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie afgegeven.</p>	<p>d. de reisafstand tussen mantelzorg en mantelzorgontvanger is meer dan vijf kilometer en wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer, gemeten volgens de kortst mogelijke route;</p> <p>e. er is sprake van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt en</p> <p>f. per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie afgegeven.</p>
---	---

G. artikel 2.5.1 lid 3bE sub 2 wordt toegevoegd en de artikelliden worden vernummerd

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>1. Woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben omdat zij verblijven in een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de woningmarktregio of uit een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio, over wie met betrekking tot de doorstroming naar zelfstandige woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie. Onder deze cliënten worden in ieder geval verstaan vrouwen die vanwege huiselijk geweld tijdelijk zijn opgenomen in een "Blijf van mijn lijf" huis.</p> <p>2. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming. De afspraken maken onderdeel uit van de huisvestingsverordening</p>	<p>1. Huiselijk geweld: woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie.</p> <p><b>2. Uitstroom hulp-en dienstverleningsinstelling: woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben omdat zij verblijven in een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de woningmarktregio of uit een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio, over wie met betrekking tot de doorstroming naar zelfstandige woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie.</b></p> <p>3. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming. De afspraken maken onderdeel uit van de huisvestingsverordening.</p>

H. artikel 2.5.1 lid 3bF sub 2 wordt aangevuld

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>1. Op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties huisvest de gemeente statushouders.</p> <p>2. Toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling.</p>	<p>1. Op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties huisvest de gemeente statushouders.</p> <p>2. Toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. <b>Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.</b></p>



I. artikel 2.5.2 lid 3 wordt ter verduidelijking als volgt gewijzigd

<b>Bestaande tekst</b>	<b>Nieuwe tekst</b>
<i>Een aanvraag kan voor één indicatiegrond worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.</i>	<b>a.</b> Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. <b>b.</b> Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

J. artikel 3.3 vervalt

<b>Bestaande tekst</b>	<b>Nieuwe tekst</b>
3. Het gemeentelijke woonbeleid (in de gemeente ... ) heeft in ieder geval betrekking op: <ul style="list-style-type: none"><li>- Bezettingsnorm: Optie 1/Optie 2/geen</li><li>- Bindingsregel: (omschrijving gebied)</li></ul> <b>VOORBEELD</b>	3. (vervallen)

**HUISVESTINGSVERORDENING  
REGIO UTRECHT 2015 - GEMEENTE WOERDEN  
PER 1 JULI 2017**



# Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	ALGEMEEN .....	3
HOOFDSTUK 2	VERDELING VAN WOONRUIMTE .....	7
<i>Paragraaf 2.1</i>	<i>Werkingsgebied .....</i>	<i>7</i>
<i>Paragraaf 2.2</i>	<i>Huisvestingsvergunning .....</i>	<i>7</i>
<i>Paragraaf 2.3</i>	<i>Inschrijving woningzoekenden .....</i>	<i>9</i>
<i>Paragraaf 2.4</i>	<i>Voorrang toewijzing huurwoningen .....</i>	<i>10</i>
<i>Paragraaf 2.5</i>	<i>Urgentie.....</i>	<i>13</i>
<i>Paragraaf 2.6</i>	<i>Systeem voor de verdeling van woonruimte.....</i>	<i>17</i>
HOOFDSTUK 3	GEMEENTELIJK WOONBELEID .....	21
HOOFDSTUK 4	WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD .....	22
<i>Paragraaf 4.1</i>	<i>Onttrekking, samenvoeging, omzetting en woonvorming .....</i>	<i>22</i>
<i>Paragraaf 4.2</i>	<i>Splitsing in appartementsrechten .....</i>	<i>23</i>
HOOFDSTUK 5	SLOTBEPALINGEN .....	25
BIJLAGE 1	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING .....	28
BIJLAGE 2	TABEL BESTUURLIJKE BOETE .....	37
BIJLAGE 3	WIJZIGINGEN .....	38

## HOOFDSTUK 1      ALGEMEEN

### Artikel 1.1      Begripsbepalingen

1. Aanbodmodel:                      Het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte.
2. Advertentiemedium:                Een uitgave per verhuurder dan wel een groep van verhuurders waarin voor toewijzing beschikbare woonruimten wordt aangeboden.
3. Bemiddeling:                      Buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
4. Bereidverklaring:                Schriftelijke verklaring van de eigenaar, dat hij bereid is woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven.
5. Burgemeester en wethouders:    Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden
6. Doorstroomer:                    Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens als bedoeld in artikel 1.1, lid 15.
7. Echte dienstwoning:            Een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst.
8. Economische binding:            Een woningzoekende is economisch gebonden als bedoeld in artikel 14 lid 3 van de Wet.
9. Eigen toegang:                    Elke deur die direct toegang geeft tot de woning bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.
10. Eigenaar:                         Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
11. Huishouden:                    Een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
12. Huisvestingsvergunning:       Een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet.
13. Huurprijs:                        De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.
14. Huurprijsgrens:                Liberalisatiegrens.
15. Ingezetene:                      Degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning.
16. Inkomen:                        Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 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'.
17. Inkomensgrens van de doelgroep                      De grens van de doelgroep volgens de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.

## HUISVESTINGSVERORDENING REGIO UTRECHT 2015, versie 1 juli 2017

18. Inschrijfduur De tijd die verstreken is na de daadwerkelijke inschrijving van een woningzoekende in het register van woningzoekenden.
19. Inwoning: Het bewonen van een woonruimte welke deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.
20. Kamer: Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon- en slaapruijnte met een oppervlakte van tenminste 5 m<sup>2</sup>.
21. Koopprijs: De prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald of de WOZ-waarde op 1 januari, jaar van vergunningaanvraag.
22. Koopprijsgrens: Maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen.
23. Laatste Kansbeleid: Regels met betrekking tot woningzoekenden die vanwege wanbetaling of ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, na een gerechtelijke uitspraak uit hun woning zijn gezet of worden gezet en nog een laatste kans krijgen.
24. Liberalisatiegrens: De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
25. Lokaal woningzoekenden
- Woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in hoofdstuk 3, gemeentelijk woonbeleid, lid 3 en
  - woningzoekenden die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.
26. Lotingmodel: De kandidaat voor de aangeboden woonruimte wordt door middel van loting bepaald.
27. Maatschappelijke binding: De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van:
- personen die tenminste drie jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en
  - personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.
28. Mantelzorg: Hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).
29. Onttrekken Hieronder wordt mede begrepen het deels onttrekken van woonruimte in een pand waardoor de gehele woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.
30. Onzelfstandige woonruimte: Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

## HUISVESTINGSVERORDENING REGIO UTRECHT 2015, versie 1 juli 2017

31. Overige woningzoekenden: Alle woningzoekenden die niet als doorstromer kunnen worden aangemerkt.
32. Rekenuur: De rekenuur zoals is bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.
33. Splitsingsvergunning: Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet.
34. Standplaats: Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
35. Starter: Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur.
36. Statushouder: Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000.
37. Student Woningzoekende die een voltijdsopleiding volgt aan een instelling voor middelbaar- of hoger beroepsopleiding of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.
38. Studentenwoning Woonruimte met een vloeroppervlakte van 12m<sup>2</sup> tot 45 m<sup>2</sup>, bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
39. Toewijzingssysteem: Het selecteren van een kandidaat voor ter verdeling beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.
40. Vloeroppervlakte De gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
41. Vergunning wijziging woonruimtevoorraad: Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Wet.
42. Wet: De Huisvestingswet 2014.
43. Wezenlijke voorzieningen: Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.
44. Woningmarktregio: Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede.
45. Woningtypen: Deze verordening maakt onderscheid in de volgende woningtypen:
- nultredenwoningen: woningen die zonder trap bereikbaar zijn evenals de wezenlijke voorzieningen, geschikt voor personen van 65 en ouder en voor personen met een functiebeperking. Deze categorie kan worden verbijzonderd naar de volgende drie typen woningen:
    - gelijkvloerse woningen
    - rollatorwoningen
    - rolstoeltoegankelijke woningen;
  - woningen met zorgvoorzieningen (aanleunwoningen/beschutte woningen): zelfstandige woningen waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen;
  - woningen voor minder validen: ingrijpend aangepaste woningen die naar hun aard bestemd zijn voor bewoning door een minder valide persoon;

## HUISVESTINGSVERORDENING REGIO UTRECHT 2015, versie 1 juli 2017

- jongerenwoningen: woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar;
  - wisselwoningen: woningen die ten behoeve van tijdelijke bewoning worden aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren;
  - plankwoningen: woningen die op de nominatie staan ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kunnen worden gegeven;
  - eengezinswoning;
  - appartement - parterre;
  - appartement vanaf 1e verdieping (met/zonder lift);
  - bovenwoning;
  - benedenwoning;
  - maisonnette, verder te onderscheiden in een ondermaisonnette (vanaf begane grond) of bovenmaisonnette (vanaf 1<sup>e</sup> verdieping).
46. Woningzoekenden      Huishoudens ingeschreven in het woningzoekendenregister.
47. Woongroep:            Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen te wonen.
48. Woonruimte:           Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.
49. Woonvorming           Woonruimte verbouwen tot twee of meer woonruimten voor verhuur.
50. Zelfstandige woonruimte:      Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen.
51. Zoekprofiel:           Een beschrijving van de woningtypen, woninggrootte en locatie waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.



## HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

### Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

#### Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens.
2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
  - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
  - b. onzelfstandige woonruimte;
  - c. woonschepen;
  - d. ligplaatsen voor woonschepen en
  - e. zelfstandige studentenwoningen.

### Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

#### Artikel 2.2.1 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 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.
2. De aanvraag wordt ingediend samen met:
  - a. een kopie van het huurcontract of een bereidverklaring van de verhuurder en
  - b. inkomensgegevens van alle leden van het huishouden, met uitzondering van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.
4. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
  - a. aan wie de vergunning wordt verleend;
  - b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
  - c. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt en
  - d. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

### **Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning**

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - a. tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
  - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig;
  - c. het inkomen is maximaal de inkomensgrens van de doelgroep, € 36.165 (peildatum 1 januari 2017) en
  - d. in oplopende volgorde:
    - 1e. bij toewijzing de voorrangsregels toegepast zijn volgens paragraaf 2.4 en
    - 2e. er geen andere gegadigde is die bij toepassing van de voorrangsregels eerder voor de woonruimte in aanmerking zou moeten komen.
2. Het in lid 1 c. genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en woningzoekenden die uitgezonderd zijn van de inkomensstoets zoals vermeld in Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A.
3. In afwijking van lid 1 kan voor huurwoningen met een huurprijs vanaf € 635,05 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen tot € 46.263 (peildatum 1 januari 2017).
4. De in het lid 1 en lid 3 genoemde huurprijs en inkomens worden jaarlijks per 1 januari aangepast.

### **Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbidding**

1. Een huisvestingsvergunning wordt voorts aan iedere aanvrager verleend indien de woonruimte door de eigenaar gedurende een termijn van tenminste drie maanden, gerekend vanaf de datum waarop de eerste advertentie als bedoeld in lid drie, is verschenen, zonder resultaat is aangeboden aan woningzoekenden die krachtens het bepaalde in artikel 2.2.3 voor die woonruimte in aanmerking komen en de eigenaar heeft voldaan aan de in de overige in dit artikel gestelde voorwaarden.
2. De woonruimte moet zijn aangeboden tegen een redelijke huurprijs, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 17, eerst lid van de Wet.
3. Het aanbieden dient, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid, tenminste driemaal (eenmaal per maand) te geschieden via advertenties in een regionaal of lokaal advertentiemedium.
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 woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

### **Artikel 2.2.5 Intrekking**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
  - a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
  - 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.
  - c. ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om:
    - uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of
    - strafbare feiten te plegen.

## Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden

### Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden

- 1 Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte:
  - a. dragen de woningcorporaties in de woningmarktregio zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor de woonruimte;
  - b. stellen de woningcorporaties in de woningmarktregio regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens en einde van de inschrijving;
  - c. ontvangt de woningzoekende een bewijs van inschrijving;
  - d. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie en
  - e. wordt een inschrijving beëindigd als de woningzoekende via het toewijzingssysteem woonruimte krijgt toegewezen, met uitzondering van een tijdelijk huurcontract.
  
- 2 In het register zoals genoemd in lid 1 worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende eisen:
  - a. tenminste één der leden is 18 jaar of ouder;
  - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig.
  
3. Indien vooraf door burgemeester en wethouders regels zijn opgesteld over het Laatste Kansbeleid kan een inschrijving als in lid 2 worden geweigerd, indien:
  - a. het een moeilijk plaatsbare betreft die:
    - door een gerechtelijke uitspraak wegens wanbetaling uit een woning, van een aan het aanbodmodel als omschreven in artikel 2.6.1 deelnemende verhuurder, is of wordt gezet en
    - geen afbetalingsregeling, tegen gangbare voorwaarden rond de maximale afbetalingscapaciteit met de vorige verhuurder, is overeengekomen dan wel een dergelijke afbetalingsregeling niet nakomt.
  - b. het een moeilijk plaatsbare betreft:
    - die door een gerechtelijke uitspraak is uitgezet, om reden van ernstige inbreuk op de veiligheid en het woongenot van omwonenden en
    - ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en
    - gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het bezit van de aan het aanbodmodel deelnemende verhuurders geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt, dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden;
  - c. de weigering van het verzoek een periode van drie jaar bestrijkt.
  
4. a. Een verzoek als bedoeld in lid 2 kan worden geweigerd indien het huishouden een hoofdhuurder betreft waartegen burgemeester en wethouders een besluit heeft genomen tot ontruiming van een woning vanwege onrechtmatige bewoning.
  - b. De weigering van het verzoek bestrijkt een periode van drie jaar.

## Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen

### Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 1:

Tabel 1:

Leeftijd	Huishoudengrootte	Inkomen	Huurprijs
Tot pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.200	€ 592,55
	Twee personen	Tot en met € 30.150	€ 592,55
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.150	€ 635,05
Vanaf pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.200	€ 592,55
	Twee personen	Tot en met € 30.175	€ 592,55
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.175	€ 635,05

2. De in artikel 2.4.1, lid 1 gebruikte huur en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari aangepast volgens de wet op de huurtoeslag.
3. Indien noodzakelijk, om aan de vereisten van de Woningwet te voldoen, kan een woningcorporatie huishoudens met een inkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.
4. In afwijking van tabel 1 kan de woonruimte direct passend worden aangeboden, in dergelijke gevallen vervalt de voorrang op inkomen.

### Artikel 2.4.2 Voorrangregels gemeentelijk woonbeleid

1. Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders voorrangregels instellen.
2. a. De voorrangregels hebben betrekking op:
  - A. Bezettingsnorm
  - B. Woningtype
  - C. Doorstroming
  - D. Binding
  - E. Bijzondere doelgroepen
- b. De voorrangregels worden toegepast met de navolgende voorwaarden:

**A. Bezettingnorm**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangsregel instellen voor de grootte van de woonruimte in verhouding tot het aantal personen, waarbij een gemeente kan kiezen uit twee opties:

- Optie 1: Voorrang meerpersoonshuishoudens bij woonruimte met vier of meer kamers, met inachtneming van de volgende tabel:

**Tabel Optie 1**

Huishouden naar personen	Kamers woonruimte	
	3 of minder	4 of meer
2 of meer	n.v.t.	Voorrang
1 persoon	n.v.t.	n.v.t.

- Optie 2: Voorrang huishoudensgrootte naar woningcategorie, kamers en woonoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

**Tabel Optie 2:**

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in	
		Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1	n.v.t.
2	< 60 m <sup>2</sup>	1 of 2	n.v.t.
	> 60 m <sup>2</sup>	2	n.v.t.
3	< 60 m <sup>2</sup>	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m <sup>2</sup>	2 of meer	n.v.t.
4	< 60 m <sup>2</sup>	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m <sup>2</sup>	3 of meer	n.v.t.
5	< 80 m <sup>2</sup>	3 of meer	n.v.t.
	> 80 m <sup>2</sup>	5 of meer	5 of meer
6	< 80 m <sup>2</sup>	5 of meer	5 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	6 of meer	6 of meer
7	< 80 m <sup>2</sup>	6 of meer	6 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	7 of meer	7 of meer
8	< 80 m <sup>2</sup>	7 of meer	7 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	8 of meer	8 of meer

2. Wanneer er een op aantoonbare ervaringsgegevens gebaseerde noodzaak bestaat, kunnen burgemeester en wethouders afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingnorm.

**B. Woningtype**

1. De volgende woningtypen kunnen met voorrang worden toegewezen aan de omschreven doelgroep:

Woningtype	Doelgroep
- Woningen met zorgvoorzieningen	Voorrang voor woningzoekenden die geïndiceerd zijn door een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Nultredenwoningen	Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder, bij woonruimte die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen of die geïndiceerd zijn op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Woningen voor minder validen	Voorrang voor minder validen bij ingrijpend aangepaste woonruimte die naar hun aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon.
- Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren bij woonruimte die passend is voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.

2. Als de aanbieding van het woningtype bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende woonruimte, na instemming van burgemeester en wethouders, maximaal tweemaal, opnieuw worden aangeboden voordat andere woningzoekenden in aanmerking komen.

**C. Doorstroming**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangsregeling opstellen voor doorstromers.
2. Doorschuifregel
  - a. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven binnen een complex.
  - b. De toepassing van de doorschuifregel is transparant.
  - c. Een woningzoekende die gebruik maakt van de doorschuifregel mag geen wooncarrière maken. Er is bij de doorschuifregeling geen sprake van een wooncarrière als het woningtype en de woninggrootte gelijk is gebleven.
  - d. In afwijking van lid c kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden opstellen waarbij er geen wooncarrière is, als de woningzoekende een functiebeperking heeft en de beoogde woning hier beter passend voor is.

**D. Bindingsregel**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebied omschrijven waar de bindingsregel van toepassing is.
2. Bij de bindingsregel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
  - a. Voorrang voor lokaal woningzoekenden
  - b. Met toepassing van de overige voorrangsregels is de volgorde van woningzoekende als volgt:
    - 1e. lokaal woningzoekende met urgentie
    - 2e. lokaal woningzoekende
    - 3e. niet – lokaal woningzoekende met urgentie
    - 4e. niet – lokaal woningzoekende
  - c. In afwijking van lid b. kunnen burgemeester en wethouders, bij de volgorde in lid b na 1e woningzoekende, voorrang verlenen aan de niet-lokaal woningzoekende met een indicatie als het een woningtype betreft met zorgvoorzieningen of voor minder validen.
  - d. De criteria eerste afgiftedatum bij urgenten en langste inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.

**E. Bijzondere doelgroepen**

1.
  - a. Burgemeester en wethouders omschrijven de beoogde doelgroep en stellen voorwaarden op.
  - b. De bijzondere doelgroep ondervindt negatieve effecten van de schaarste waarmee ze zich onderscheiden van de andere woningzoekenden.
  - c. Voorrang voor bijzondere doelgroepen is alleen van toepassing in de betreffende gemeente.

## Paragraaf 2.5 Urgentie

### Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

1. Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een - woningzoekende urgent verklaren, waarbij de volgende voorwaarden alle van toepassing zijn:
  - a. de woningzoekende is ingezetene en
  - b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de woningmarktregio en
  - c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie en
  - d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien en
  - e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht en
  - f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk en
  - g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen en
  - h. het inkomen is niet hoger dan het in artikel 2.2.3 lid 3 opgenomen inkomen van het huishouden.
2. De in het vorige lid gestelde voorwaarden:
  - a. zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van maatschappelijke indicatie, indicatie statushouders en gedupeerden aanbodsysteem.
  - b. lid 1e. tot en met 1h. zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van een volkshuisvestelijke indicatie.
  - c. lid 1a. en 1b. zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van een mantelzorgindicatie, waarbij de aanvrager van een mantelzorgindicatie wel beschikt over zelfstandige woonruimte.
3. a. Er zijn de volgende indicatiegronden voor urgentie:
  - A. Sociale indicatie
    - a. Dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen
    - b. Relatiebeëindiging
    - c. Financiële omstandigheden
  - B. Medische indicatie
  - C. Mantelzorgindicatie
  - D. Volkshuisvestelijke indicatie
  - E. Maatschappelijke indicatie
    - a. Huiselijk geweld
    - b. Uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling.
  - F. Statushouders
  - G. Gedupeerden aanbodsysteem
- b. Een urgentie wordt verleend onder de navolgende genoemde bepalingen:

#### **A. Sociale indicatie**

Sociaal geïndiceerden zijn ingezetenen van de woningmarktregio die in verband met sociale problemen in combinatie met omstandigheden in de huidige in de woningmarktregio gelegen woning dringend op korte termijn een andere woning nodig hebben. Alleen onder de navolgende genoemde omstandigheden wordt een sociale indicatie verleend:

#### **a. Dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen**

Degenen die buiten eigen schuld of toedoen hun woonruimte moeten verlaten kunnen uitsluitend in de volgende gevallen in aanmerking komen voor urgentie:

- het onvoorzienbaar moeten verlaten van een echte dienstwoning, voor zover de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen of
- het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings-) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of
- een calamiteit zoals brand of overstroming.

Het verzoek om sociale indicatie voor urgentie moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.

### **b. Relatiebeëindiging**

In geval van relatiebeëindiging, waaronder begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst wordt slechts urgentie verleend, wanneer:

- de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren samen op één adres wo(o)n(d)en en tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum werd samengewoond; en
- er minimaal één minderjarig kind in het geding is; en
- geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte kan of had kunnen voorzien

Wordt aan deze voorwaarden voldaan dan wordt één urgentie toegekend en wel aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor het/de minderjarig(e) kind(eren) draagt. Wordt de zorg gelijk verdeeld dan wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.

Een urgentieaanvraag op grond van relatieverbreking kan worden ingediend:

- bij echtscheiding door een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorzieningen, maar uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;
- bij een geregistreerd partnerschap op het moment dat partnerschap wordt beëindigd maar uiterlijk drie maanden daarna;
- bij een samenlevingscontract op het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, doch uiterlijk drie maanden daarna of
- bij een samenleving zonder contract op het moment dat de ene partij de ander door middel van een aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen.

Bij het ontbreken van de in dit lid bepaalde documenten kan de aanvraag worden ingediend zodra, doch uiterlijk binnen drie maanden nadat de samenwoning daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan en dit ook door middel van het overleggen van een uittreksel van het gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen).

### **c. Financiële omstandigheden**

Ingezetenen, die de zorg voor minderjarige kinderen hebben en bij wie de kinderen geregistreerd staan, die buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen zijn geraakt dat zij de woonlasten niet meer op kunnen brengen, kunnen uitsluitend in aanmerking komen voor urgentie indien de betrokkene daadwerkelijk in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte. De financiële problemen mogen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

### **B. Medische indicatie**

1. Ingezetenen, die in een om medische redenen (fysiek/psychisch) onhoudbare woonsituatie verkeren en om die reden een indicatie voor andere woonruimte hebben ontvangen, kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Datzelfde geldt voor ingezetenen die te maken hebben met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld.
2. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) verhuizing wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, kan aan ingezetenen urgentie worden verleend, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is.



### **C. Mantelzorgindicatie**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentie verlenen aan mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers. Hierbij zijn de volgende voorwaarden alle van toepassing:
  - a. burgemeester en wethouders bepalen de zorgvraag en dat de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;
  - b. de aanvrager dient ingeschreven te staan als woningzoekende;
  - c. de aanvrager heeft in de huidige woonsituatie geen huurschulden en heeft geen overlast veroorzaakt;
  - d. de reisafstand tussen mantelzorg en mantelzorgontvanger is meer dan vijf kilometer en wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer, gemeten volgens de kortst mogelijke route;
  - e. er is sprake van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt en
  - f. per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie afgegeven.
2. Overige bepalingen:
  - a. de urgentie wordt uitsluitend verstrekt bij een positief advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger en
  - b. burgemeester en wethouders kunnen een afwegingskader opstellen voor de beoordeling.

### **D. Volkshuisvestelijke indicatie**

1. Huurders en eigenaar-bewoners van woonruimte in de woningmarktregio die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden, kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer de urgentie wordt afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij afgifte van de urgentie als hierboven bedoeld bepalen dat betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex.

### **E. Maatschappelijke indicatie**

1. Huiselijk geweld: woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie.
2. Uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling: woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben omdat zij verblijven in een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de woningmarktregio of uit een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio, over wie met betrekking tot de doorstroming naar zelfstandige woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming. De afspraken maken onderdeel uit van de huisvestingsverordening.

### **F. Indicatie statushouders**

1. Op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties huisvest de gemeente statushouders.
2. Toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

### **G. Indicatie gedupeerden aanbodsysteem**

Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende de indicatie gedupeerden aanbodsysteem toekennen. Voorwaarde bij deze indicatie is een positief advies van de regionale klachtencommissie.

**Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie**

1. a. De woningzoekende die meent voor een sociale, medische of mantelzorgurgentie in aanmerking te komen, dient een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan of, bij mantelzorgindicatie, de gemeente waar de mantelzorg verleend gaat worden.  
b. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:
  - de aard van de persoonlijke problematiek;
  - de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en
  - de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een half jaar absoluut noodzakelijk is.
  - de argumentatie waarom de woningzoekende niet in staat is om binnen 6 maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.
- c. Bij een aanvraag om toekenning van de urgentie kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen adviseur.
2. a. De aanvraag voor een volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van de woonruimte bij burgemeester en wethouders worden ingediend.  
b. De aanvraag voor een maatschappelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de woningmarktregio of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio.
3. a. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend.  
b. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

**Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten**

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel vast.
2. Urgent woningzoekenden met een sociale, medische, mantelzorg- of maatschappelijke indicatie, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping. In geval van een medische en mantelzorgindicatie kan hiervan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken, wanneer het belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woonruimte krijgt toegewezen omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht. In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de gemeente waar het probleem is ontstaan, kan reageren
4. Urgent woningzoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie, kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale woningaanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar zijn met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.

**Artikel 2.5.4 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie**

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na een termijn van zes maanden na afgiftedatum.

## HUISVESTINGSVERORDENING REGIO UTRECHT 2015, versie 1 juli 2017

2. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen indien er, binnen de termijn van zes maanden, aantoonbaar geen aanbod is geweest overeenkomstig het zoekprofiel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken, indien:
  - a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring 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. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte in de regio heeft geweigerd.
4. Na het intrekken van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

### **Paragraaf 2.6      System voor de verdeling van woonruimte**

#### **Artikel 2.6.1      Eén toewijzingssysteem**

1.
  - a. In de woningmarktregio wordt het aanbod van vrijkomende woonruimte van woningcorporaties verdeeld via één toewijzingssysteem.
  - b. De woningcorporaties stellen gezamenlijk een toewijzingssysteem in en onderhouden het systeem.
  - c. Het toewijzingssysteem voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:
    - het is gebruiksvriendelijk en toegankelijk;
    - het biedt woningzoekenden de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken op het aanbod;
    - het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de geldende volgorde en
    - het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de woonruimte.
  - d. Met het toewijzingssysteem kan woonruimte in ieder geval worden verdeeld met het aanbodmodel of het lotingmodel.
2. Het bepaalde in lid 1a. en 1b. is niet van toepassing op woningcorporaties met een woningvoorraad van minder dan 100 zelfstandige huurwoningen in de woningmarktregio.
3. Vrijkomende woonruimte van woningcorporaties wordt geplaatst in het advertentiemedium. Burgemeester en wethouders kunnen een uitzondering maken voor:
  - a. woonruimte verdeeld via bemiddeling;
  - b. wisselwoningen en plankwoningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
  - c. standplaatsen voor woonwagens;
  - d. beheerdersbelang;
  - e. woonruimte die als geheel met instemming van de eigenaar bestemd wordt of is voor bewoning door een woongroep;
  - f. zelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een groepswooncomplex, wat blijkt uit het gemeenschappelijk beheer van verblijfsruimte(n) en/of gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in het betreffende complex.

#### **Artikel 2.6.2      Rangorde bij het aanbodmodel**

1.
  - a. Ter bepaling van de volgorde bij het aanbodmodel worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.
  - b. Alvorens de volgorde te bepalen volgens a. wordt voorrang verleend met toepassing van de voorrangregels in paragraaf 2.4.

2. a. Woningzoekenden met de status "urgent" hebben bij het aanbodmodel, in afwijking van het bepaalde onder 1a., voorrang boven alle andere kandidaten, indien de woonruimte past binnen het door burgemeester en wethouders voor de urgente vastgestelde zoekprofiel, de voorrangregels in paragraaf 2.4 en zij hebben gereageerd binnen de zoektermijn.
  - b. De volgorde van toewijzing tussen urgenten wordt op basis van oudste datum van verlening van de urgentie.
  - c. In afwijking van a, kunnen burgemeester en wethouders met instemming van de eigenaar van woonruimte, in het advertentiemedium woonruimte aanwijzen, waarop de status "urgent", niet geldig is.
3. Indien een advertentie tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

### **Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid**

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek.
- 2 a. De regels hebben betrekking op:
  - A. Lotingmodel
  - B. Standplaatsen via woongroepmodel
  - C. Beheerdersbelang
  - D. Woongroepen
  - E. Bemiddeling
- b. De navolgende voorwaarden zijn van toepassing:

#### **A. Lotingmodel**

1. a. Met instemming van burgemeester en wethouders kan maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte in een gemeente via het lotingmodel worden verhuurd.
  - b. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende voorwaarden stellen.
2. Bij het lotingssysteem zijn de voorrangsbepalingen uit paragraaf 2.4 niet van toepassing, met uitzondering van artikel 2.4.1, de voorrangregel inkomen-huur en artikel 2.4.2 A bezettingsnorm.
  3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselekt bepaald (door het computersysteem). Een woningzoekende kan per woning één reactie uitbrengen.
  4. Indien een loting tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingang van de contractueel overeengekomen ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

#### **B. Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling**

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimte op een woonwagenlocatie, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden stellen:
  - a. een wachtlijst hanteren, gebaseerd op het woongroepmodel met voordrachtsregeling;
  - b. de wachtlijst wordt beheerd door de door burgemeester en wethouders aangewezen woningcorporatie/beheerder en
  - c. inschrijven op deze wachtlijst kan alleen met een geldig inschrijfnummer van WoningNet;
2. Toewijzing bij het woongroepmodel met voordrachtsregeling
  - a. Voor de toewijzing van een vrijkomende standplaats is een aanvullende voorrangsvolgorde vastgesteld. Deze geldt voor de eerste inschrijvers met de langste inschrijfduur op de wachtlijst.

## HUISVESTINGSVERORDENING REGIO UTRECHT 2015, versie 1 juli 2017

- b. Het aantal eerste inschrijvers onder a. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.
3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers, zoals bepaald in lid 2, op de wachtlijst wordt als volgt bepaald:
  - a. voor huurstandplaatsen geldt dat kinderen of kleinkinderen van degene die de plaats huurde voordat deze leeg kwam, voorrang hebben. De regel dat het alleen om de eerste inschrijvers van de wachtlijst gaat, is hierbij niet van toepassing;
  - b. de woningzoekende die een standplaats huurt op de betreffende woonwagenlocatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt;
  - c. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie waar een standplaats vrijkomt;
  - d. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond;
  - e. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
  - f. overige woningzoekenden. Op basis van inschrijfduur op de wachtlijst;
  - g. voor lid a. tot e. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.
4. Een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert de woningcorporatie/beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde zoals in lid 3 aangehouden.
5.
  - a. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling.
  - b. Burgemeester en wethouders vragen de woningcorporatie dan wel de beheerder om advies als zij gebruik maakt van het bepaalde onder a.
6. Voor urgentie is de urgentieregeling uit paragraaf 2.5 van toepassing. Bij urgentieverzoeken kan de adviescommissie van bewoners dan wel van de betreffende woonwagenlocatie om advies worden gevraagd.

### **C. Beheerdersbelang**

1. Beheerdersbelang is het belang van de woningcorporatie, de beheerder. Of er sprake is van een beheerdersbelang is primair ter beoordeling aan de woningcorporatie, maar ook andere instanties, inclusief burgemeester en wethouders, kunnen een beheerdersbelang herkennen en aankaarten bij de woningcorporatie.
2. Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang worden verhuisd.
3. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
  - a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;
  - b. het is niet mogelijk gebleken om de aanleiding, zoals de overlast, op een ander wijze adequaat te bestrijden;
  - c. de woningcorporatie lost het probleem eerst binnen het eigen bezit op en vervolgens pas in andermans bezit.
4. Woningcorporaties rapporteren jaarlijks achteraf aan burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij invulling hebben gegeven aan dit artikel. Daarbij wordt in elk geval aangegeven om welke aantallen het in het betreffende jaar gaat met een korte aanduiding van de aard van de problematiek. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

**D. Woongroepen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een groep huurders aanmerken als woongroep.
2. a. Vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt door de woongroep zelf toegewezen.  
b. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen.  
c. Bij de toewijzing zijn de eisen voor verlening van een huisvestingsvergunning uit artikel 2.2.3 van toepassing.

**E. Bemiddeling**

1. Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.

### HOOFDSTUK 3      GEMEENTELIJK WOONBELEID

1. Burgemeester en wethouders kunnen ter uitvoering van deze verordening beleidsregels vaststellen ter bevordering van gemeentelijk woonbeleid.
2. De beleidsregels worden afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.
3. (vervallen)
4. Burgemeester en wethouders kunnen een experimentregeling instellen. De experimentregeling moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
  - a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
  - b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin en eindpunt;
  - c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
  - d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;
  - e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod en
  - f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

## HOOFDSTUK 4 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

### Paragraaf 4.1 Onttrekking, samenvoeging, omzetting en woonvorming

#### Artikel 4.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op:
  - a. Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
  - b. Koopwoningen tot de kooprijsgrens.

#### Artikel 4.1.2 Vergunningvereiste

- 1 Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 4.1.1:
  - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken waardoor de woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
  - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen;
  - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
  - d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten voor verhuur.
- 2 Vrijstelling van het verbod als bedoeld in artikel 4.1.2 lid 1 a. wordt verleend wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - a. het aantal vierkante meters dat ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan de bestemming wordt onttrokken, beslaat niet meer dan een door burgemeester en wethouders te bepalen vloeroppervlakte;
  - b. degene die het bedrijf uitoefent is ook de bewoner van de woonruimte;
  - c. de uitoefening van het bedrijf past binnen de woonbestemming van het pand, dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

#### Artikel 4.1.3 Aanvragen van een vergunning

1. De aanvraag van een vergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:
  - a. naam en adres van de eigenaar of diens gemachtigde;
  - b. gegevens over de huidige situatie:
    - adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
    - huur- of koopprijs;
    - aantal kamers;
    - woonoppervlak;
    - woonlaag en
    - staat van onderhoud;
  - c. gegevens over de beoogde situatie:
    - bestemming;
    - bouwtekening
  - d. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
    - verwachte huur- of koopprijs;
    - naam van de toekomstige bewoner(s);
    - omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en
    - schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder.



2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking 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 of paramedici kunnen burgemeester en wethouders het advies inwinnen van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

#### **Artikel 4.1.4 Voorwaarden vergunningverlening**

1. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning, 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. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.
3. Op of bij de vergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
  - a. de mededeling dat binnen een jaar van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
  - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft.
4. Indien aanvrager een tijdelijke behoefte kan aantonen, kunnen burgemeester en wethouders een tijdelijke vergunning voor maximaal vijf jaar verlenen.

#### **Artikel 4.1.5 Intrekking**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning intrekken, indien:
  - a. niet binnen een jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woonvorming;
  - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
  - c. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat in stand laten van de vergunning zal leiden tot een structureel overlastpatroon, in de vorm van ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu voor de directe omgeving van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft.
2. Burgemeester en wethouders gaan niet tot intrekking van de vergunning over, voordat de vergunninghouder, bij aangetekende brief is gewaarschuwd, dat zij de vergunning zullen intrekken, indien niet binnen een te bepalen datum zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, die ervoor zorg dragen dat de overlastgevende situatie wordt beëindigd.

### **Paragraaf 4.2 Splitsing in appartementsrechten**

#### **Artikel 4.2.1 Werkingsgebied**

- 1 Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op:
  - a. Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
  - b. Koopwoningen tot de koopprijsgrens.

#### **Artikel 4.2.2 Vergunningvereiste**

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 4.2.1 te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 4.2.3 Aanvragen van een splitsingsvergunning**

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van 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 taxateur. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
  - c. indien burgemeester en wethouders dat nodig achten, overlegging van andere stukken.

#### **Artikel 4.2.4 Voorwaarden of voorschriften**

1. Op of bij de splitsingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders in elk geval de volgende informatie:
  - a. de mededeling dat binnen een jaar van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt moet worden en
  - b. de gebouwde onroerende zaak waarop de splitsing betrekking heeft.
2. In aanvulling op lid 1 kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en/of voorschriften aan de splitsingsvergunning verbinden.

#### **Artikel 4.2.5 Weigeringsgronden**

1. Een splitsingsvergunning kan worden geweigerd als:
  - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
  - b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
  - c. de onder a. en b. genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning.

#### **Artikel 4.2.6 Intrekking**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:
  - a. niet binnen een 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 voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 4.2.4 lid 2, niet worden nageleefd;
  - c. 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 SLOTBEPALINGEN

### Artikel 5.1 Hardheidsclausule

1. a. Burgemeester en wethouders 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.
- b. Indien een woningzoekende op basis van dit oordeel de indicatie "urgent" krijgt, dan is deze indicatie uitsluitend geldig in de gemeente waarvan het college van burgemeester en wethouders geoordeeld heeft dat sprake is van een bijzondere hardheid.

### Artikel 5.2 Bestuurlijke boete

1. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 4.1.2, artikel 4.2.2 en artikel 4.2.4 tweede lid.
- b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.
- c. Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 4.1.2, artikel 4.2.2 en artikel 4.2.4 tweede lid, gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
- d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 4.1.2, artikel 4.2.2 en artikel 4.2.4 tweede lid, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

### Artikel 5.3 Intrekking en overgangsbepaling

1. Bij vaststelling van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, gemeente Woerden is de Regionale Huisvestingsverordening 2013 gemeente Woerden ingetrokken.
2. Al verleende vergunningen onder de Regionale Huisvestingsverordening 2013 gemeente Woerden worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
3. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Regionale Huisvestingsverordening 2013 gemeente Woerden worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

### Artikel 5.4 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden

### Artikel 5.5 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015,.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 juni 2015

Griffier,

E.M. Geldorp

Voorzitter,

V.J.H. Molkenboer

## BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Toelichting Hoofdstuk 1                      Algemeen

#### **Artikel 1.1**      **Begripsomschrijving**

##### Lid 6. Doorstromer

Diegenen die op 1 maart 1997 als doorstromer staan geregistreerd behouden het recht om mee te dingen naar het aanbod als doorstromer, ook als de huidige huur hoger is dan de maximale huurprijsgrens. Voor nieuwe inschrijvingen geldt dat wanneer gedurende de inschrijfduur door huurverhogingen de huur boven het genoemde maximum stijgt men als 'doorstromer' kan blijven reageren.

##### Lid 7 Echte dienstwoning

In het huurrecht wordt verschil gemaakt tussen een echte en een onechte dienstwoning. Een echte dienstwoning is een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst. Voorbeelden zijn: een boswachterswoning, een portierswoning. Er is dus een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is in dat geval niet van toepassing. Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de dienstwoning, spreekt men van een onechte dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms echte en soms onechte dienstwoningen. Als een verpleegkundige intern woont, zodat zij feitelijk een kamer in het ziekenhuis huurt, zal er sprake zijn van een echte dienstwoning. Betreft het echter flats die speciaal gebouwd zijn om verpleegkundigen aan woonruimte te helpen, dan is er geen direct verband tussen het werk en het bewonen van de flat en zal in de regel het huurrecht wel van toepassing zijn.

##### Lid 8. Economische binding

Een economische binding aan de woningmarktregio wordt in elk geval aangenomen indien:

- iemand tenminste 18 uur per week bij een bedrijf of instelling in de woningmarktregio in hetzij vaste dienst is, hetzij een tijdelijk dienstverband heeft met de vooropgezette bedoeling dit om te zetten in een vast dienstverband of bij minder uren, ten minste een netto-inkomen uit arbeid heeft op bijstandsniveau;
- iemand als zelfstandig ondernemer in zijn bestaan voorziet en aantoont dat de zetel van zijn bedrijf in de woningmarktregio is gevestigd.

Met in acht name van het bovenstaande is het tijdstip waarop de economische binding ingaat, het moment waarop schriftelijk aan de hand van respectievelijk een huur- of koopcontract of arbeidsovereenkomst, kan worden aangetoond dat:

- de zetel van het bedrijf      of de instelling waar iemand werkzaam is of zal gaan werken, in de woningmarktregio gevestigd is of binnen redelijke termijn gevestigd zal worden;
- het dienstverband bij het bedrijf of de instelling binnen redelijke termijn zal ingaan.

##### Lid 17. Inkomensgrens van de doelgroep

De inkomensgrens van de doelgroep wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Op 1 januari 2017 is de inkomensgrens € 36.165 (MG2016-03).

##### Lid 22. Koopprijsgrens

Het maximale aankoopbedrag om in aanmerking te komen voor een Nationale Hypotheekgarantie vanaf 1 juli 2015, is € 245.000.

Lid 24 Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Vanaf 1 januari 2017 is de liberalisatiegrens € 710,68 (MG2016-03).

Lid 27 Maatschappelijke binding

Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen ten aanzien van:

- personen die tenminste drie jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en
- personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.

Lid 29 Onttrekken

Deze toevoeging geeft verduidelijking in het geval woonruimte voor een deel wordt onttrokken. Bijvoorbeeld als één of meerdere kamers in een woning worden gebruikt voor hennepteelt.

Lid 47. Woongroep

Bijzondere vormen van zelfstandige woonruimte zijn de woongroep en de hospitasituatie.

Een woongroep wordt gedefinieerd als een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

## **Toelichting Hoofdstuk 2 Verdeling Van Woonruimte.**

### **Paragraaf 2.1 Werkingsgebied**

In 2014 is een schaarste onderzoek uitgevoerd voor de woningmarktregio (RIGO, schaarste in de regio Utrecht, november 2014) . Conclusie: in de woningmarktregio zijn alle huurwoningen tot de liberalisatiegrens schaars. Schaarste wordt bepaald door een wachttijd, voor het merendeel van de woningzoekenden, van minimaal twee jaar. De wachttijd is de verstreken inschrijfduur op het moment dat de woning aan de woningzoekende is verhuurd.

### **Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning**

#### **Artikel 2.2.3 Eisen voor vergunningverlening**

Lid 1 Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de Wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de Wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de Wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Lid 2 Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogenoeten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen.

Voor bepaalde huishoudens wordt een uitzondering gemaakt op de inkomenstoets die bepalend is toegang tot sociale huurwoningen. Eén van deze uitzondering betreft de statushouders die al waren opgenomen in lid 2 als uitzondering. Voornaamste aanvulling zijn de huishoudens met een bepaalde zorgindicatie, namelijk als er:

- recht is op verpleging en verzorging van ten minste 10 uur zorg per week gedurende ten minste een jaar (o.g.v. de zorgverzekering ), óf
- sprake is van een indicatie voor verblijf (o.g.v. de Wet langdurige zorg), óf

- sprake is van een indicatie voor ADL-assistentie (o.g.v. de Wet langdurige zorg). Een ruimere omschrijving wordt gegeven in de 'Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijlage 1A'

- Lid 3 Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven om af te wijken van de inkomensgrens doelgroep. Het genoemde inkomen is in 2011 geïntroduceerd in de regio als de grens voor huishoudens met een de laag middeninkomen. Vanuit de rijksoverheid wordt inmiddels een lagere grens aangehouden voor deze doelgroep. De grens van de rijksoverheid wordt al geruime tijd niet geïndexeerd terwijl de grens in de regio Utrecht met eenzelfde percentage wordt verhoogd als de inkomensgrens van de doelgroep.
- Lid 4 De huurprijs wordt jaarlijks aangepast gelijk aan de aftoppingsgrens huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan. Voor 2017 bedraagt deze grens € 635,05 (MG2016-03). Het inkomen wordt jaarlijks aangepast met hetzelfde percentage als de inkomensgrens volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

#### **Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbidding**

Dit artikel is bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het toewijzingssysteem van de woningcorporaties passend te bestemmen. Pas als aantoonbaar is dat er binnen de geëigende groep geen belangstelling is voor de woning, kunnen ook anderen voor de woning in aanmerking komen.

#### **Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden**

##### **Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden**

- Lid 1b De aanvrager is verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens. Een woningzoekende moet worden uitgeschreven indien hij of zij een huurwoning tot de liberalisatiegrens betreft die hem of haar is aangeboden via het systeem voor de verdeling van woonruimte.
- Lid 4 Onrechtmatige bewoning is een verzamelbegrip voor:
1. Onrechtmatige bewoning: een woonruimte buiten de toewijzingsregels van de gemeente op grond van de Wet doorverhuren aan een derde, die volgens de toewijzingsregels niet in aanmerking komt voor de woonruimte.
  2. Onrechtmatige doorverhuur: een woonruimte geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en toestemming van de verhuurder doorverhuren.
  3. Onrechtmatig gebruik: een woonruimte gebruiken voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting, bijvoorbeeld verkamering, prostitutie, drugsverkoop of hennepteelt.

#### **Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen**

##### **Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur**

- Lid 1 "Uit een onderzoek dat RIGO en WoningNet eerder uitvoerden in opdracht van U10 is (...) gebleken dat er negatieve effecten van schaarste aan betaalbare woonruimte zijn voor lage inkomensgroepen, niet in termen van slaagkansen en benodigde wachttijden, maar wel in termen van betaalbaarheid. Aan die uitkomsten is door de gemeenten (en corporaties) de conclusie verbonden de bestaande huur-inkomensnormen aan te scherpen, waardoor een groter deel van het aanbod gereserveerd wordt voor lage inkomens. Het gaat om voorrang ten opzichte van huishoudens met een hoger inkomen." (p17, Schaarste in de regio Utrecht).

- Lid 3 In artikel 46 van de Woningwet staat vermeld dat van alle woningen die een woningcorporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 95% een huurprijs onder de aftoppingsgrens moet hebben.  
De aftoppingsgrenzen, artikel 20 lid 2 van de wet op de huurtoeslag, zijn (peiljaar 2017):
- a. € 592,55 per maand als het huishouden uit één of twee personen bestaat;
  - b. € 635,05 per maand als het huishouden uit drie of meer personen bestaat.
- De maximale inkomensgrenzen, norminkomen volgens artikel 14 wet op de huurtoeslag, zijn (peiljaar 2017):
- a. € 22.200,00 per jaar voor alleenstaanden
  - b. € 30.150,00 per jaar voor meerpersoonshuishouden tot pensioengerechtigde leeftijd
  - c. € 30.175,00 per jaar voor meerpersoonshuishouden tot pensioengerechtigde leeftijd
- Lid 4 Deze regel maakt het voor woningcorporaties mogelijk de huurprijs aan te passen aan het inkomen van de woningzoekenden. De toewijzing vindt plaats zonder voorrang volgens de tabel in lid 1.

#### **Artikel 2.4.2 Voorrangregels gemeentelijk woonbeleid**

##### Lid 2b A. Bezettingsnorm

Optie 1: Vier of meer kamers worden met voorrang toegewezen aan minimaal tweepersoonshuishouden. Voorkomen wordt dat eenpersoonshuishouden in grote woningen terecht komen.

Optie 2 is specifiek naar oppervlakte en kamertal. Met name grote huishoudens krijgen voorrang bij de grote woningen. Hiermee kan ook worden gestuurd op de betaalbaarheid. Met name grote huishoudens zijn kwetsbaar en met deze tabel kan een goedkope en grote woning ook terecht komen bij dit huishouden. In onderzoek naar de betaalbaarheid in de regio werd geconcludeerd dat de betaalbaarheid verbetert als voorrang op inkomen wordt gecombineerd met voorrang op huishoudensgrootte.

Een gemeente kan een optie kiezen maar hoeft dit niet. Er is dan geen voorrang op huishoudensgrootte.

Lid 2b B. Woningtype

1. Het gaat bij de woningtypes om voorrang, andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt.

De **'Nultredenwoningen'** is niet geheel vrij van 'treden' Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een 'Nultredenwoningen' met een logeer/hobbykamer één verdieping hoger, valt dan ook onder deze definitie.

**'Woningen voor minder validen'** worden in de regel bemiddeld. De bemiddeling is een lokale aangelegenheid.

2. Met deze regel wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte, waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert.

Een gemeente en verhuurder bepalen in goed overleg welke woonruimte tot welk woningtype behoort. Het gaat hier om voorraadafspraken die niet in de huisvestingsverordening worden vermeld.

Lid 2b C. Doorstroming

Het aanbodmodel biedt de mogelijkheid om woningzoekenden met voorrang door te laten stromen van een grote woning naar een kleinere woning. Doorstroming kan ook worden gerealiseerd via bemiddeling of andere wijze, als de gemeente aanvullende regels stelt. Bijvoorbeeld korting wordt gegeven op de huur, hierbij kan het noodzakelijk zijn dat de verhuizing plaats vindt binnen het bezit van één verhuurder.

Lid 2b D. Bindingsregel

1. Een gemeente kan hier het gebied benoemen waar de regel van toepassing is, bijvoorbeeld een kern in de gemeente. Een gemeente moet beargumenteren waarom voorrang wordt verleend aan inwoners van een kern/woongebied. Is er sprake van schaarste en welke bijzondere negatieve effecten heeft dit op 'kernbewoners'? Met de term 'bijzonder' wordt een onderscheid gemaakt van de negatieve effecten van schaarste die voor alle woningzoekenden gelden.

Bijvoorbeeld het betreft een relatief kleine gemeenschap met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. In de regio is woonruimte schaars, iedere aanbod heeft veel reacties tot gevolg. Het kleine aantal woningzoekenden in de kern/woongebied heeft dan ook een klein aandeel van het totale aantal reacties. Met andere woorden ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden. Voor 1 juli 2015 hanteerde een aantal gemeenten de definitie van 2000 inwoners als grens voor een 'kleine gemeenschap' met een beperkt aantal kernen als gevolg.

Het gebruik van de bindingsregel wordt beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25% van de verhuringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor een lokaal woningzoekenden. Naast binding kan een gemeente ook behoefte hebben om deze ruimte te gebruiken voor andere regelingen.

## Paragraaf 2.5 Urgentie

### Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

- Lid 1 Huishoudens die een recreatiewoning permanent bewonen komen niet in aanmerking voor een urgentie. In punt a. van lid één wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende woningzoekende een ingezetene is van de regio. In de begrippenlijst is de term 'ingezetene' voorbehouden aan degene die zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte. Een recreatiewoning valt hier (per definitie) niet onder.

- Lid 3 Door middel van dit artikel wordt beoogd het aantal urgentieverleningen tot noodsituaties te beperken. Urgenten krijgen daarmee een sterke positie: zij hebben absolute voorrang op anderen



en kunnen in beginsel binnen zes maanden gehuisvest worden. Door het beperken van urgenties kan een redelijk percentage woningen aan niet-urgente woningzoekenden worden toegewezen. Veel situaties die vroeger steevast tot urgentie leidden, gelden in deze verordening niet als noodsituatie en leiden dus niet langer tot urgentie. Geen urgentie wordt bijvoorbeeld verleend:

1. indien voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld:
  - bij overlast van burens of burenruzie zijn de aangewezen instanties de politie, de rechtbank,
  - bij gebrekkige woonruimte en huurgeschillen zijn de aangewezen instanties de verhuurder, de huurcommissie en de kantonrechter.
2. bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen).
3. bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding.
4. bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woonwerkafstand.

Lid 3a A b. Relatiebeëindiging

Bij de urgentie voor 'relatieverbreking', zijn vanaf 1 juli 2015, de voorwaarden aangescherpt. Het gaat om de woonurgentie van de kinderen en niet om de ouders. Zodra één van de ouders de kinderen woonruimte kan bieden is er geen sprake van een urgentie.

Een urgentie wordt in ieder geval niet verleend als:

- het huurrecht niet is opgeëist;
- de rechter de woning aan één van de partners toewijst en/of één van de partners de lasten van de eigendomswoning zelfstandig kan dragen;
- er door één van de partners zoveel wachttijd is opgebouwd dat via het reguliere verdeelsysteem binnen zes maanden een woning kan worden verkregen.

Lid 3a C. Mantelzorgindicatie

1d. Voor het bepalen van het aantal kilometers wordt uitgegaan van de kortste begaanbare weg in de ochtend tussen de woning van de mantelzorger en woning van de mantelverzorger. De gemeente maakt gebruik van de website [www.routenet.nl](http://www.routenet.nl).

Lid 3a E. Maatschappelijke indicatie

De betreffende instelling draagt een kandidaat voor door middel van een voordrachtformulier waarin in ieder geval wordt ingegaan op:

- duur van het verblijf
- het traject naar zelfstandigheid dat is doorlopen
- de begeleidingsbehoefte na doorstroming

Lid 3a G. Indicatie gedupeerden aanbodsysteem

De Klachtencommissie Woonruimteverdelingsysteem Regio Utrecht is ingesteld door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht.

**Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheden urgenten.**

Met dit artikel is beoogd eenduidigheid en een optimale afstemming van de zoekprofielen op de lokale en regionale woningmarkt te realiseren. Het standaard (regionale) zoekprofiel voor iedere urgent woningzoekende is een flatwoning (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). Hiervan kan lokaal worden afgeweken indien volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Gemeenten moeten zelf bezien of een dergelijke verruiming ten opzichte van de algemene regel in een individueel geval nodig is.

Stadsvernieuwingsurgenten krijgen wel een regionaal zoekprofiel mee. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden. Die is principieel anders dan bij een medische urgentie of echtscheidingsurgentie. In geval van stadsvernieuwing wordt men urgent omdat de gemeente en de eigenaar van de woning andere plannen hebben met de grond waarop

de woning staat. De bewoner vraagt niet zelf om persoonlijke redenen om urgentie, maar wordt gevraagd de woning te verlaten in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang. Deze positie rechtvaardigt een breder en ruimer, regionaal geldend zoekprofiel.

## **Paragraaf 2.6   Systeem voor de verdeling van woonruimte**

### **Artikel 2.6.1   Eén toewijzingssysteem**

Lid 1   Regels zijn opgenomen om:

- een transparant aanbod van woonruimte te bewerkstelligen en
- er voor te zorgen dat het huidige systeem wordt gecontinueerd.

In de Wet is de mogelijkheid opgenomen om één systeem voor alle verhuurders verplicht te stellen.

Om praktische reden is ervoor gekozen om de huidige systematiek te continueren. Na 1 juli 2015 wordt onderzocht naar mogelijkheden om een transparant regionale systeem uit te breiden met overige verhuurders.

Lid 3f   Er is sprake van een groepswooncomplex wanneer de leden van de woongroep ieder een zelfstandige woonruimte bewonen. Het begrip 'woongroep' wordt toegelicht bij artikel 1.1. begripsbepalingen, lid 43.

### **Artikel 2.6.2   Rangorde bij het aanbodmodel**

Lid 2c   Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraken overeengekomen: Burgemeester en wethouders bepalen in onderling overleg met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten zouden kunnen worden voor urgenten (met dien verstande dat de status "urgent", niet geldig is). Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de corporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de status "urgent" niet geldig is. Het moet hierbij gaan om een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning). Woningcorporaties kunnen zich daarbij bijvoorbeeld baseren op aantallen reacties op vergelijkbare woningen in het complex. Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgenten. Terughoudendheid dient te worden betracht. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de status "urgent" niet geldig is. De tussen gemeente en corporaties overeengekomen complexen (inclusief adresgegevens) worden schriftelijk vastgelegd voor een periode van één jaar. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, aangezien urgentie in geen enkel geval voorrang geeft bij het lotingmodel.

### **Artikel 2.6.3   Verdeelsysteem en gemeentelijke woonbeleid**

Lid 2b   A.   Lotingmodel

Aanvullende voorwaarden bijvoorbeeld over het woningtype, benoemen complexen..

Lid 2b   C.   Beheerdersbelang

Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):

- Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevend lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De corporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer. Wanneer de overlast door één persoon of één huishoudens

wordt veroorzaakt, is het traject Woonoverlast, eventueel gevolgd door Laatste Kansbeleid in beeld.

- Gerichte toewijzing van woning aan woningzoekende om overlast te voorkómen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.
- Uit het aanbodsysteem houden van een modelwoning of een woning als ontmoetingsruimte gebruiken met als doel de verhuurbaarheid van woningen te verhogen.
- Milieu- en bouwtechnische omstandigheden waardoor bewoning niet (meer) mogelijk is. Reden kan zijn dat het technisch niet mogelijk is om de woning op korte termijn te slopen, te renoveren of om adequate milieumaatregelen te treffen.

### **Toelichting Hoofdstuk 3            Gemeentelijk woonbeleid**

#### *Voorbeeld formulier beleidsregels*

Burgemeester en wethouders van de gemeente ... geven uitvoering aan het gemeentelijke woonbeleid.

Gelet op de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015,

Met de volgende beleidsregels:

#### **Artikel 2.4.2    Voorrangregels gemeentelijk woonbeleid**

- A.    Bezettingsnorm
- B.    Woningtype
- C.    Doorstroming
- D.    Binding
- E.    Bijzondere doelgroepen

#### **Artikel 2.6.3    Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid**

- A.    Lotingmodel
- B.    Standplaatsen via woongroepmodel
- C.    Beheerdersbelang
- D.    Woongroepen
- E.    Bemiddeling

#### **Experimenten**

### **Toelichting Hoofdstuk 4            Wijziging Samenstelling Van De Woonruimtevoorraad**

#### **Artikel 4.1.4    Criteria voor vergunningverlening**

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen drie belangen. Het aanvragersbelang (het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang) versus het volkshuisvestelijk belang (het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad) en de leefbaarheid (het belang van het beschermen van de leefbaarheid van het woon- en leefmilieu in een complex, straat of buurt).

Wanneer aan het aanvragersbelang voorrang wordt verleend, moet de vergunning worden verleend. Weigeringsgrond bij vergunningverlening is mogelijke aantasting van het woon- en leefmilieu in een complex, straat of buurt. Onder woon- en leefmilieu wordt onder andere verstaan, de situatie ten aanzien van gevoelens van (on)veiligheid, onderhoud van woningen en woonomgeving, parkeerdruk, sociale samenhang.

### **Toelichting Hoofdstuk 5            Slotbepalingen**

#### **Artikel 5.2 Bestuurlijke boete**

In de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete speelt de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid een onderscheidende rol.

Ten eerste wordt onderscheid gemaakt tussen personen die de wet voor de eerste keer overtreden of recidive plegen. In het geval van recidive worden de maximale boetes opgelegd. Van recidive is sprake wanneer er binnen drie jaar een zelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> en volgende overtreding.

Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen normale of bedrijfsmatige verhuurders en eigenaars. De verwijtbaarheid van de overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekenschap houdt met de omgeving en de regelgeving. Particuliere huurders, mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft.

Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan sprake zijn:

- als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs of
- als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te verwerven.

Ten derde is de verwijtbaarheid ook in het geding wanneer de overtreding wordt begaan door iemand die voorafgaand aan de overtreding wel in het bezit was van een tijdelijke omzettingsvergunning, maar waarvan de vergunning is vervallen/verlopen op het moment van overtreding. Van oud-vergunninghouders mag verwacht worden dat ze op de hoogte zijn van de geldende regels en is er sprake van een hogere verwijtbaarheid wanneer zij die regels toch overtreden. Vandaar dat voor die categorie overtreders een hogere boete geldt.

## BIJLAGE 2 TABEL BESTUURLIJKE BOETE

Tabel behorende bij artikel 5.2 van deze verordening

Overtreding	Artikel in de Huisvesting-verordening	Kolom A Boete bij 1e overtreding	Kolom B Boete bij 2 <sup>e</sup> overtreding	Kolom C Boete bij 3 <sup>e</sup> overtreding	Kolom D Boete bij 4 <sup>e</sup> overtreding en verder
<b>Overtreding I</b> In gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 eerste lid	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-
<b>Overtreding II</b> In gebruik geven van (sociale) woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 tweede lid  - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatige	€ 5.000,- € 7.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-
<b>Overtreding III</b> Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, het omzetten van zelfstandige woonruimte, woonvorming zonder vergunning en splitsing	artikel 4.1.2, artikel 4.2.2. en artikel 4.2.4 tweede lid  - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 7.500,- €12.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-
<b>Overtreding IV</b> In afwijking van het gestelde bij <b>overtreding III</b> geldt bij het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning	artikel 4.1.2  - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig  - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig  Bij een vervallen of verlopen omzetting-vergunning	€ 3.000,- € 12.500,-  € 1.500,- € 6.250,-  € 5.000,-	€ 6.000,- € 15.000,-  € 3.000,- € 7.500,-  € 7.500,-	€ 12.000,- € 18.500,-  € 8.000,- € 15.000,-  € 12.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-  € 18.500,- € 18.500,-  € 18.500,-

## BIJLAGE 3 WIJZIGINGEN

### Gewijzigde artikelen per 1 juli 2016

Artikel 1.1,	<b>Begripsbepalingen</b> , toevoegen begrip student en aanpassing begrip woningtype in verband met geschiktheid.
Artikel 2.4.1	<b>Voorrang huur-inkomen</b> , wijziging lid 1, Huur-inkomentabel en Lid 3 en lid 4 toevoegen.
Artikel 2.4.2 , lid 2bB	<b>Voorrang gemeentelijke woonbeleid, B. Woningtype – nultredenwoningen</b> , toevoegen indicatiemogelijkheid.
Artikel 2.4.2, lid 2bC	<b>Voorrang gemeentelijk woonbeleid, C. Doorstroming – doorschuifregeling</b> , toevoeging 2d.
Artikel 2.5.1, lid 1h	<b>Urgentie</b> , verwijzing naar maximale inkomen toevoegen.
Artikel 2.5.1, lid 3bAb	<b>Urgentie</b> , bij relatie beëindiging, voorwaarde bij indiening aanvraag toevoegen.
Artikel 2.5.1, lid 3bAc	<b>Urgentie</b> , financiële omstandigheden, verwijdering verwijzing naar woonlastenfonds, volstaan met neutrale verwijzing gemeentelijke regeling.

Nummering artikel 5.5 en 5.6 is aangepast naar respectievelijk 5.4 en 5.5.

Artikelsgewijze toelichting is aangevuld bij artikel 2.4.1 lid 3 en lid 4.

### Gewijzigde artikelen per 1 juli 2017

Artikel 1.1.	<b>Begripsbepalingen</b> , toevoegen begrippen inschrijfduur en onttrekken, verwijderen groepswonen en aanpassen economische binding, inkomen, inkomensgrens doelgroepen, lokaal woningzoekenden en (optie) kooprijsgrens.
Artikel 2.2.3, lid 2	<b>Eisen voor verlening huisvestingsvergunning</b> , aanvullen met een verwijzing naar de ministeriële regeling.
Artikel 2.2.5, lid 1c	<b>Intrekking</b> , toevoeging lid 1c intrekingsgrond naar wettekst.
Artikel 2.3.1	<b>Register van woningzoekenden</b> , toevoegen lid e. uitzondering tijdelijke huisvesting.
Artikel 2.5.1, lid 3bAb	<b>Urgentie</b> , Sociale indicatie, relatiebeëindiging, aanpassen
Artikel 2.5.1, lid 3bC	<b>Urgentie</b> , Mantelzorg, verduidelijken tekst.
Artikel 2.5.1, lid 3bE	<b>Urgentie</b> , Maatschappelijke indicatie, wijzigen in twee categorieën
Artikel 2.5.1, lid 3bF	<b>Urgentie</b> , Statushouders, bemiddeling ook mogelijk na tijdelijke huisvesting.
Artikel 2.5.2, lid 3	<b>Aanvraag en besluitvorming tot urgentie</b> , verduidelijk slechts één aanvraag tegelijk .