



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 14 mei 2019

Portefeuillehouder(s): Wethouder De Weger

Portefeuille(s): Wonen

Contactpersoon: M. de Kogel

Tel.nr.: 8576

E-mailadres: kogel.m@woerden.nl

Onderwerp:

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden

Samenvatting:

De Huisvestingwet 2014 biedt de mogelijkheid om door middel van een huisvestingsverordening te sturen op de woonruimteverdeling wanneer er sprake is van schaarste. Van die mogelijkheid hebben de U16 gemeenten in de regio Utrecht (Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Woerden, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfherenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist) gebruik gemaakt. Sinds 1 juli 2015 hebben zij een gezamenlijk opgestelde regionale huisvestingsverordening. Een huisvestingsverordening heeft een doorlooptijd van maximaal 4 jaar. Per 1 juli 2019 vervalt de looptijd van de huidige verordening en daarom is er nu een nieuwe verordening opgesteld.

Gevraagd besluit:

De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden vast te stellen en per 1 juli 2019 in werking te laten treden onder gelijktijdige intrekking van de huidige Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

De Huisvestingwet 2014 biedt de mogelijkheid om door middel van een huisvestingsverordening te sturen op de woonruimteverdeling wanneer er sprake is van schaarste. De Huisvestingswet 2014 geeft aan dat elke vier jaar bekeken moet worden of er nog steeds sprake is van schaarste, waarna opnieuw een verordening mag worden ingesteld. De huidige verordening is, met tussentijdse wijzigingen, nu bijna 4 jaar oud en vervalt op 1 juli 2019.

In de regio Utrecht is de schaarste nog niet opgelost. De druk op de regionale woningmarkt in de regio Utrecht is heel groot. Er is sprake van schaarste in eigenlijk alle categorieën woningen. Dit treft vooral de woningzoekenden die niet zelf de mogelijkheid hebben om in hun woonruimte te voorzien, die niet voldoende inkomen hebben om te kopen of te huren in de vrije sector. De afgelopen jaren zijn er wel nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, maar niet voldoende om in de vraag te voorzien. Er is nog steeds een grotere vraag dan aanbod aan sociale huurwoningen. De Bestuurstafel Gezonde Woon -en Leefomgeving van de U10/U16 heeft daarom besloten opnieuw een regionale verordening in te stellen.

De woningmarkt stopt niet bij de gemeentegrens, er is sprake van een regionale woningmarkt. Voor woningzoekenden is het van belang dat er een transparant en een eenduidig systeem is. De

woningen worden dan ook via één regionaal systeem Woningnet aangeboden. Daarom is het ook van belang dat de verdeling van de woningen ook eenduidig is. Sinds juli 2015 is er al sprake van een regionaal afgestemde huisvestingsverordening in U16 verband. Voorheen was er eveneens sprake van een regionaal afgestemde huisvestingsverordening, maar dit is sinds 2015 geformaliseerd.

Wijzigingen ten opzichte van de oude verordening

De afgelopen maanden is in regionaal verband zowel strategisch als juridisch naar de huisvestingsverordening gekeken. Hierbij zijn ook de woningcorporaties in onze regio betrokken geweest. De nu voorliggende nieuwe verordening is een grondig herziene versie van de huidige verordening, waarmee deze weer passend wordt bij de huidige situatie op de woningmarkt.

De belangrijkste wijzigingen in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden betreffen:

1. Doorstroomregeling van groot naar beter verruimen en regionaal instellen
2. Gemeenten krijgen meer ruimte af te wijken van het zoekprofiel voor urgenten
3. Woningzoekenden behouden 75% van de inschrijving bij acceptatie woonruimte
4. Aanpassing van de woonruimtevoorraad
5. Woningruil en voortzetting huur opnemen in de verordening
6. Overige wijzigingen (technisch van aard)

Voor uitleg van bovenstaande wijzigingen verwijzen wij u naar bijlage 2.

Toelichting over het behoud van 75% inschrijfduur is opgenomen in bijlage 3.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

De verordening is tot stand gekomen in nauw overleg met de andere 15 gemeenten in de regio Utrecht. De U10/U16 is daarvoor de trekker. De wijzigingsvoorstellen zijn verschillende keren besproken en goedgekeurd door de 16 portefeuillehouders wonen in de Bestuursstafel Gezonde woon- en leefomgeving.

Op 30 januari 2019 hebben de raadsleden van de 16 gemeenten de mogelijkheid gehad zich te laten informeren over de voorgestelde wijzigingen in de huisvestingsverordening tijdens een U10 Beraad(t) en konden reactie worden doorgegeven.

Tevens zijn GroenWest, zowel via de RWU als via de gemeente, en de huurdersvereniging Weidelanden betrokken geweest bij de totstandkoming van de nieuwe huisvestingsverordening.

Wat willen we bereiken?

Met de nieuwe verordening wordt een zo eerlijk mogelijke verdeling van de schaars vrijkomende sociale huurwoningen bewerkstelligd en is deze aangepast aan de vraagstukken van deze tijd.

Argumenten

1.1 De looptijd van de huidige Huisvestingsverordening vervalt per 1 juli 2019.

Aangezien er nog steeds sprake is van schaarste is het noodzakelijk om via een verordening te sturen in de woonruimteverdeling. Hierdoor is het noodzakelijk om een nieuwe verordening vast te stellen.

1.2 Aangezien er sprake is van een regionale woningmarkt is het logisch om dit in regionaal verband te doen.

Hiermee ontstaat er eenduidigheid en transparantie voor woningzoekenden. De kan bepalingen en de keuzemogelijkheden die de regionale verordening biedt, zorgen voor de mogelijkheid van couleur locale voor Woerden.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 *Probleem van schaarste oplossen*

De huisvestingsverordening wordt opgesteld om de schaarse huurwoningen op een eerlijke manier te verdelen. Alleen in de huisvestingsverordening mogen toewijzingsregels worden opgenomen. Zodra de schaarste is opgelost, is een huisvestingsverordening niet meer nodig.

1.2 *Middenhuur*

Het is mogelijk om ook middenhuur (tot € 950,- huur per maand / € 60.000 bruto jaarinkomen) onder de verordening te laten vallen. Wij stellen voor Woerden voor om dit niet te doen, om de volgende redenen.

- In Woerden hebben we op dit moment maar een klein aandeel middenhuur.
- Er is in de huisvestingsverordening verder nog niets ingeregeld voor de middenhuur. Er is bijvoorbeeld nog niets bekend over de toewijzingsregels van deze woningen.
- We maken afspraken over middenhuur privaatrechtelijk bij nieuwbouw. Met GroenWest kunnen we, zover de regelgeving dit toelaat, ook afspraken maken over middenhuur.
- De inkomensgrens zoals deze is opgenomen in de huisvestingsverordening is erg ruim. Wij zien in Woerden met name knelpunten van inwoners tot een inkomen van ongeveer € 50.000,-. De kans bestaat dat juist zij bij deze regelgeving niet geholpen worden.

In de Regio Utrecht zullen, naar verwachting, 2-3 gemeenten de regulering van middenhuur bij nieuwbouw opnemen in de verordening. De andere gemeenten niet. Wij kunnen kijken wat de ervaring bij de grotere gemeenten is met het verruimen van deze categorie onder de verordening en wellicht in de toekomst alsnog de verordening hierop aanpassen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

n.v.t.

Communicatie

Na besluitvorming worden GroenWest, Habion en de huurdersvereniging Weidelanden hierover geïnformeerd. Met GroenWest en de huurdersvereniging is afgesproken dat zij hun huurders / achterban informeren over de belangrijkste wijzigingen in de nieuwe huisvestingsverordening.

Tevens wordt de nieuwe regelgeving gecommuniceerd via de gemeentelijke website, de U10 en via WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt de verordening gepubliceerd in de landelijke portalen voor wet- en regelgeving.

Vervolgproces

De werking van de nieuwe Huisvestingsverordening 1 juli 2019 zal worden geëvalueerd in 2021. Uit ervaring van de evaluatie van de vorige verordening is gebleken dat het van belang is om dit na een kalenderjaar te doen.

Bevoegdheid raad:

Artikel 147 van de gemeentewet

Bijlagen:

1. Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Woerden geregistreerd onder corsanummer: 19.009989
2. Oude en nieuwe artikelen geregistreerd onder corsanummer: 19.009856
3. Behoud inschrijfduur en doorstroming geregistreerd onder corsanummer: 19.009857
4. Het raadsbesluit geregistreerd onder corsanummer: 19R.00349

De indiener: College van burgemeester en wethouders

<SET:ONDVLG;kruisbergen_m;molkenboer_v;1>

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer



HUISVESTINGSVERORDENING REGIO UTRECHT 2019, GEMEENTE WOERDEN

19R.00350

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. Aftoppingsgrens: De grens zoals beschreven in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag.
4. Bemiddeling: Buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
5. Bereidverklaring: Schriftelijke verklaring van de eigenaar, dat hij bereid is woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven.
6. Burgemeester en wethouders: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden
7. Doorstromer: 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 14.
8. Echte dienstwoning: Een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst.
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 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 ten minste 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 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).
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 die 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 ten minste 5 m ² .
21. Koopprijs:	De WOZ-waarde op 1 januari in het jaar van vergunningaanvraag.
22. Koopprijsgrens:	Maximaal aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen, € 290.000 (peildatum 1 januari 2019).
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 woningzoekende:	<ul style="list-style-type: none"> - Een woningzoekende-met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in artikel 2.4.5 en - Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel ten minste 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:	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - personen die ten minste drie jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar ten minste 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.
31. Rekenuur: De rekenuur zoals is bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.
32. Splitsingsvergunning: Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet.
33. 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.
34. 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.
35. 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 en c van de Vreemdelingenwet 2000.
36. 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.
37. Studentenwoning: Woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30 m², bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
38. Toewijzingssysteem: Het selecteren van een kandidaat voor beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.
39. Vloeroppervlakte: De gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
40. Vergunning wijziging woonruimtevoorraad: Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Wet.
41. Wet: Huisvestingswet 2014
42. Wezenlijke voorzieningen: Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.
43. Woningmarktregio: Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Woerden, Zeist en de kernen Everdingen, Hagestein, Hoef en Haag, Vianen en Zijderveld n de gemeente Vijfheerenlanden.
44. Woningruil: Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning.

45. Woningtype:

Deze verordening maakt onderscheid in de volgende woningtypen:

- nultredenwoning: woning die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen, geschikt voor personen van 65 jaar en ouder en voor personen met een functiebeperking. Deze categorie kan worden verbijzonderd naar de volgende drie typen woningen:
 - gelijkvloerse woning;
 - rollatorwoning en
 - rolstoeltoegankelijke woning.
- woning met zorgvoorzieningen (aanleunwoning/beschutte woning): zelfstandige woning waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende-instellingen;
- woning voor minder validen: ingrijpend aangepaste woning die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon;
- jongerenwoning: woning voor alleenstaande en tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar;
- wisselwoning: woning die ten behoeve van tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren;
- plankwoning: woning die op de nominatie staat ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kan 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^e verdieping).

46. Woningzoekenden:

Huishoudens ingeschreven in het woningzoekendenregister.

47. Woongroep:

Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens, drie of meer, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel kiezen om bestendig, voor onbepaalde tijd samen te wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

48. Woonruimte:

Besloten ruimte die, al dan niet samen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.

49. Woonvorming:

Woonruimte verbouwen tot, of anderszins realiseren van twee of meer woonruimten voor verhuur, waarbij de woonruimten in ieder geval beschikken over een eigen keuken.

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 buiten die woonruimte.

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. 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, a tot en met d, 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, als 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, € 38.035 (peildatum 1 januari 2019) 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. In afwijking van lid 1 kan door burgemeester en wethouders bij woningruil een huisvestingsvergunning worden verleend.
3. 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.
4. In afwijking van lid 1 c kan voor huurwoningen met een huurprijs:
 - a. vanaf € 651,03 tot de liberalisatiegrens, een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019);
5. De huurprijsgrens en inkomensgrens, bedoeld in lid 4 a, worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens en inkomensgrens van de doelgroep.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

1. Een huisvestingsvergunning wordt aan iedere aanvrager verleend als de woonruimte door de eigenaar gedurende een termijn van ten minste 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 lid 1, ten minste 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 lid 1 bepaalde.

Artikel 2.2.5 Intrekking en weigering

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken en weigeren, als:

- a. het huishouden met een huisvestingsvergunning de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door het huishouden 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.
- d. het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft of
- e. er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarde(n) van de vergunning.

Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden bij huur tot aan de liberalisatiegrens

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. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie;
 - d. wordt een inschrijving beëindigd als de woningzoekende via het systeem zoals genoemd in paragraaf 2.6, woonruimte krijgt toegewezen, met uitzondering van verhuur met een tijdelijk huurcontract en
 - e. behoudt een woningzoekende, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur. Onder de voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals in lid d, opnieuw inschrijft.
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 en
 - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig.
3. Als vooraf door burgemeester en wethouders regels zijn opgesteld over het Laatste Kansbeleid kan een inschrijving als in lid 2 worden geweigerd, als:
 - 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 als 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 met huur tot aan de liberalisatiegrens

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
Tot pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.700	€ 607,46
	Twee personen	Tot en met € 30.825	€ 607,46
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.825	€ 651,03
Vanaf pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.675	€ 607,46
	Twee personen	Tot en met € 30.800	€ 607,46
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.800	€ 651,03

2. De in lid 1 gebruikte huur en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari aangepast volgens de wet op de huurtoeslag.
3. Als 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 Bezettingsnorm

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan het huishouden passend bij de grootte van de woonruimte.
2. Bij de bepaling van passendheid wordt voorrang gegeven aan de grootte van het huishouden woningcategorie, kamers en woonoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

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

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

Artikel 2.4.3 Voorrangsregels woningtype

1. De volgende woningtypen kunnen door burgemeester en wethouders 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, of die geïndiceerd zijn op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Woningen voor minder validen	Voorrang voor minder validen.
- Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren 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 woning maximaal tweemaal opnieuw worden aangeboden aan dezelfde doelgroep. Daarna komen andere woningzoekenden in aanmerking.

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Regeling van Groot naar Beter:
Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang gegeven aan een doorstromer die zelfstandige woonruimte met minimaal vier kamers achterlaat.
2. Doorschuifregeling:
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven van een woningzoekende, binnen een complex.
 - b. De toepassing van lid a 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 stellen waarbij er geen wooncarrière is, als de woningzoekende een functiebeperking heeft en de beoogde woning hier beter passend voor is.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebied aanwijzen 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. De criteria eerste afgiftedatum bij urgenten en langste inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.
3. In afwijking van lid 2 b kunnen burgemeester en wethouder bij de volgorde in lid 2 b na de 1^e groep woningzoekenden in de rangordebepaling, voorrang verlenen aan de niet lokaal woningzoekende met een indicatie als het een woningtype betreft met zorgvoorzieningen of voor minder validen.

Artikel 2.4.6 Bijzondere doelgroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voorrang verlenen aan één of meer bijzondere doelgroepen.
2.
 - 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. Een urgentie wordt uitsluitend geïndiceerd:
 - a. op sociale gronden,
 - b. op medische gronden,
 - c. op mantelzorggronden,
 - d. op volkshuisvestelijke gronden,
 - e. op maatschappelijke gronden,
 - f. voor statushouders, gekoppeld aan de gemeente en
 - g. voor gedupeerden van het aanbodsysteem

2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende urgent verklaren waarbij de volgende voorwaarden cumulatief uitsluitend van toepassing zijn:
 - a. de woningzoekende is ingezetene;
 - b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de woningmarktregio;
 - c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
 - d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
 - e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
 - f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk;
 - 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 4 a opgenomen inkomen van het huishouden.

3. In afwijking van het tweede lid, geldt bij het urgent verklaren het volgende:
 - a. De voorwaarden, bedoeld in lid 2, zijn niet van toepassing bij een indicatie op een maatschappelijke grond, een indicatie voor statushouders of een indicatie voor gedupeerden van het aanbodsysteem;
 - b. bij een indicatie op volkshuisvestelijke gronden zijn de voorwaarden, bedoeld in lid 2 e tot en met lid 2 h niet van toepassing;
 - c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in, lid 2 a tot en met lid 2 d niet van toepassing, de aanvrager dient wel te beschikken over zelfstandige woonruimte.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden

1. Een indicatie op sociale gronden wordt uitsluitend verleend als sprake is van:
 - a. dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen, voor zo ver**
 - 1^o het onvoorzienbaar moeten verlaten van een echte dienstwoning, voor zover de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen of
 - 2^o 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
 - 3^o het een calamiteit zoals brand of overstroming betreft;
 - b. relatiebeëindiging, voor zo ver**
 - 1^o 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
 - 2^o er minimaal één minderjarig kind in het geding is en
 - 3^o geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte van het (de) minderjarig kind(eren) kan of had kunnen voorzien;

c. financiële omstandigheden voor zo ver

- 1^o een ingezetene de zorg voor minimaal één minderjarig kind heeft, geregistreerd bij die ingezetene en
 - 2^o een ingezetene buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden en
 - 3^o een ingezetene in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning en naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte en
 - 4^o de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.
2. Onder relatiebeëindiging wordt begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst.
 3. Als wordt voldaan aan lid 1 b, wordt één urgentie toegekend aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kind of kinderen draagt. Als de zorg gelijk verdeeld 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.

Artikel 2.5.1b Criteria indicatie medische gronden

1. Een indicatie op medische gronden wordt uitsluitend verleend als sprake is van:
 - a. een ingezetene, die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert en om die reden een indicatie voor andere woonruimte heeft ontvangen;
 - b. een ingezetene die te maken heeft met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld of
 - c. een verhuizing, die wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is conform de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
2. Onder medische gronden wordt in ieder geval fysieke of psychische redenen verstaan.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

1. Een indicatie op mantelzorg gronden wordt uitsluitend verleend als:
 - a. de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;
 - b. de aanvrager ingeschreven staat als woningzoekende;
 - c. de reisafstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer is dan vijf kilometer en deze reisafstand wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer, deze reisafstand wordt gemeten volgens de kortst mogelijke route;
 - d. 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
 - e. een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een afwegingskader opstellen voor het advies, bedoeld in lid 1 e.
3. Per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie verleend.

Artikel 2.5.1d Criteria indicatie volkshuisvestelijke gronden

1. Een indicatie op volkshuisvestelijke gronden wordt uitsluitend verleend als sprake is van woonruimte van huurders en eigenaar-bewoners 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.
2. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer de urgentie wordt verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de urgentie 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.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

1. Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend als sprake is van:
 - a. huiselijk geweld, waarbij geldt dat een woningzoekende die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen;
 - b. uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling, waarbij geldt dat een woningzoekende dringend woonruimte nodig heeft omdat de woningzoekende verblijft in een door burgemeester en wethouders erkende opvangtehuis of hulp- en dienstverleningsinstelling, na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming.

Artikel 2.5.1f Criteria indicatie gronden statushouder

1. Een indicatie voor een statushouder wordt uitsluitend verleend op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
2. De feitelijke toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

Artikel 2.5.1g Criteria indicatie gedupeerden aanbodsysteem

Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende de indicatie 'gedupeerde aanbodsysteem' toekennen, mits de regionale klachtencommissie heeft geconstateerd dat aanvrager daadwerkelijk door het aanbodsysteem is gedupeerd.

Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1. a. De woningzoekende die meent voor een urgentie op sociale, medische of mantelzorg gronden in aanmerking te komen, dient een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan of, bij urgentie op mantelzorg gronden, 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;
 - de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een half jaar absoluut noodzakelijk is en
 - 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 urgentie op sociale gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1 a lid 1 a, moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.
 - b. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, relatiebeëindiging, als bedoeld in artikel 2.5.1 a lid 1 b, kan alleen worden ingediend in de periode:
 - bij echtscheiding, van het moment dat een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening is ingediend bij de rechter, tot uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;
 - bij beëindiging geregistreerd partnerschap, op het moment dat partnerschap wordt beëindigd tot uiterlijk drie maanden daarna;
 - Bij een samenlevingscontract, van het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, tot uiterlijk drie maanden daarna of
 - bij 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, tot uiterlijk drie maanden daarna;
 - bij het ontbreken van documenten om de urgentie in de aanvraagperiode te beoordelen, op het moment dat de samenwoning daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan en dit ook blijkt door middel van het overleggen van een uittreksel van het gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen), tot uiterlijk drie maanden daarna.
 - c. De aanvraag voor een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1 d, kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van de woonruimte bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
 - d. De aanvraag voor een urgentie op maatschappelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1 e, kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door een van gemeentewege erkend opvangtehuis of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen.
3. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden al is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen als er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

Artikel 2.5.3 Bepaalde keuzemogelijkheid urgenten

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel vast.
2. Urgent woningzoekenden op sociale, medische, mantelzorg- of maatschappelijke gronden, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping. In geval van een urgentie op medische en mantelzorg gronden kan hiervan worden afgeweken als in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1 c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken als de leefbaarheid daar aanleiding voor geeft of 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 betreffende gemeente waar het probleem is ontstaan, kan reageren.
4. Urgent woningzoekenden met een urgentieverklaring op volkshuisvestelijke gronden kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale aanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.

5. Urgent woningzoekenden met een mantelzorg indicatie kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping en als dit aanbod niet meer dan vijf kilometer gelegen is vanaf de woning van de mantelzorgontvanger/mantelzorgverlener, gemeten volgens de kortst mogelijke route. Van het woningtype kan worden afgeweken als in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1 c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

Artikel 2.5.4 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na een termijn van zes maanden na afgiftedatum.
2. In afwijking van lid 1:
 - a. vervalt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden na een termijn van 1 jaar.
 - b. kunnen burgemeester en wethouders op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen als er, binnen de termijn van zes maanden, aantoonbaar geen aanbod is geweest overeenkomstig het zoekprofiel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken, als:
 - 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 of vervallen van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Paragraaf 2.6 Systeem 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 1 a en 1 b 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 of
 - 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 zoals bedoeld in lid a wordt voorrang verleend met toepassing van de voorrangsregels in paragraaf 2.4.
2. a. Woningzoekenden met de status "urgent" hebben bij het aanbodmodel, in afwijking van het bepaalde onder lid 1a, voorrang boven alle andere kandidaten, onder de voorwaarde dat:
 - de woonruimte past binnen het door burgemeester en wethouders voor de urgente vastgestelde zoekprofiel,
 - de voorrangsregels in paragraaf 2.4 zijn toegepast en
 - zij hebben gereageerd binnen de zoektermijn.b. Ter bepaling van de volgorde tussen urgenten worden belangstellende urgenten op datum van verlening van de urgentie gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de urgente met de oudste urgentiedatum.
c. In afwijking van lid a, kunnen burgemeester en wethouders met instemming van de eigenaar van woonruimte, in het advertentiemedium woonruimte aanwijzen, waarop de status "urgent", niet geldig is.
d. Het aantal woningen per kalenderjaar dat uitgesloten wordt voor urgenten bedraagt maximaal 5% van het aantal mutaties in het voorgaande jaar, exclusief lotingwoningen.
3. Als 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 De regels hebben betrekking op:
 - a. Lotingmodel
 - b. Standplaatsen via woongroepmodel
 - c. Beheerdersbelang
 - d. Woongroepen
 - e. Bemiddeling

Artikel 2.6.3a 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 voorrangsregels inkomen-huur, artikel 2.4.2, voorrangsregels bezettingsnorm en artikel 2.4.3 voorrangsregels woningtype.
3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselect bepaald (door het computersysteem). Een woningzoekende kan per woning één reactie uitbrengen.
4. Als een loting tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3b 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. het hanteren van een wachtlijst, 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.
 - b. Het aantal eerste inschrijvers zoals bedoeld in lid 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 onderdeel 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 lid 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.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

1. Beheerdersbelang is het belang van de woningcorporatie in het beheren van haar woningvoorraad. In principe geldt het beheerdersbelang primair voor de woningcorporatie. Ook andere instanties, inclusief burgemeester en wethouders, kunnen in het belang van de wijk/ openbare orde en veiligheid/leefbaarheid de woningcorporatie vragen om gebruik te maken van het beheerdersbelang.
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.

Artikel 2.6.3d Woongroepen

1. a. Burgemeester en wethouders kunnen een groep huurders aanmerken als woongroep.
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een wooncomplex aanwijzen als geschikt voor het oprichten van een woongroep.
2. a. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt toegewezen.
- b. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden van de woongroep het recht van eerste bewoning krijgen of een initiatief van een eigenaar die een woongroep wil faciliteren.
- c. Bij de toewijzing zijn de eisen voor verlening van een huisvestingsvergunning uit artikel 2.2.3 van toepassing.

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

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

WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 3.1.1 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 3.1.2 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1:

- 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 of onttrokken te houden;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. In ieder geval moeten worden verstrekt:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. de gronden waarop de aanvraag berust;
 - c. gegevens over de huidige situatie:
 - adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - huur- of koopprijs;
 - aantal kamers;
 - gebruiksoppervlakte;
 - staat van onderhoud;
 - d. gegevens over de beoogde situatie:
 - bestemming;
 - bouwtekening/bouwvergunning;
 - geluidsisolatieplan of meetrapport;
 - e. 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.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;

- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheerverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheerverordening.

Artikel 3.1.5 Voorwaarden en voorschriften

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:
 - a. de geldigheidsduur van de vergunning;
 - b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - c. de leefbaarheid;
 - d. goed verhuurderschap;
 - e. het voorkomen van overlast, en
 - f. de omgevingsvergunning.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 wordt op naam gesteld.

Artikel 3.1.6 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften opleggen ter voorkoming dan wel beperking van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 3.1.7 Vervallen geldigheid vergunning

De geldigheid van de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 komt van rechtswege te vervallen als:

- a. geen gebruik is gemaakt van de vergunning in de door burgemeester en wethouders bepaalde periode, als bedoeld in artikel 3.1.5 lid 1 b.
- b. de tenaamstelling van de vergunninghouder wijzigt (er is sprake van een rechtsopvolger).

Artikel 3.1.8 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
 - 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. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, en/of
 - d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan lid 2, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.2 Vergunning voor kadastrale splitsing

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

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

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Lid 1 is ook van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in lid 1.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot kadastrale splitsing wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. In ieder geval moeten worden verstrekt:
 - a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
 - c. de gronden waarop de aanvraag berust.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2, kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en/of
- d. ook overigens sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheerverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheerverordening is verleend.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2, kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:

- a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
- b. de gebouwde onroerende zaak waarop de kadastrale splitsing betrekking heeft

Artikel 3.2.6 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften opleggen ter voorkoming dan wel beperking van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 3.2.7 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
 - 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, en/of
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2. kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Regionale afstemming

1. Deze huisvestingsverordening wordt afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.
2. Voor de afstemming bedoeld in lid 1 wordt gebruik gemaakt van het voorbeeld zoals opgenomen in bijlage 3.

Artikel 4.2 Experimenten

1. 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.

Artikel 4.3 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. Als 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 4.4 Bestuurlijke boete

1. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 2.2.1, lid 1 en 2, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5.
 - 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, lid 1 en 2, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5, gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
 - d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, lid 1 en 2, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

Artikel 4.5 Overgangsbepaling

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden is per 1 juli 2019 vervallen. Vergunningen die verleend zijn onder de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, gemeente Woerden worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 1 juli 2019 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden.
4. Artikel 2.3.1 lid 1 e is ook van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven in de periode van 1 januari 2019 tot 1 juli 2019.

Artikel 4.6 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening gemeente Woerden 2019.

Artikel 4.7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019,

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2019.

de griffier,

drs. M.J.W. Tobeas

de voorzitter,

V.J.H. Molkenboer

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Toelichting Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Begripsomschrijving

Lid 7. Doorstromer

Wanneer gedurende de inschrijfduur door huurverhogingen de huur boven het genoemde maximum stijgt men als 'doorstromer' kan blijven reageren.

Lid 8. 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 17. Inkomensgrens van de doelgroep

De inkomensgrens van de doelgroep wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Op 1 januari 2019 is de inkomensgrens € 38.035.

Lid 18. Inschrijfduur

Met toepassing van artikel 2.3.1 lid 1 onder e wordt 75% van de inschrijfduur behouden als de woningzoekende zich weer opnieuw inschrijft.

Lid 22 Koopprijsgrens

De maximale koopprijsgrens is in Woerden vastgesteld op het maximale aankoopbedrag van de Nationale Hypotheekgarantie. Op 1 januari 2019 is deze grens € 290.000.

Lid 24. Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Vanaf 1 januari 2019 is de liberalisatiegrens € 720,42.

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 hennepcultuur.

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.

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 3. 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 inkomensgrens die bepalend is voor toegang tot sociale huurwoningen. Dit wordt beschreven 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 te laag middeninkomen. Vanuit de rijksoverheid wordt nu 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 2019 bedraagt deze grens € 651,03.
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.

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden

- Lid 1b De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens.
- 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 hennepcultuur.

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

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.

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 2.4.3 Voorrangregels woningtype

Lid 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'** zijn niet geheel vrij van 'treden.' Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een 'Nultredenwoning' 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.

Lid 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.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

Lid 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 als het een relatief kleine gemeenschap betreft 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 het kern/woongebied heeft dan ook een klein aandeel in 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. Dat is met de Wet geen beperking meer. Het gebruik van de bindingsregel wordt wel beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25% van de verhuringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor lokaal woningzoekenden. Naast kernbinding kan een gemeente deze ruimte ook gebruiken voor andere regelingen.

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

Lid 1 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. als voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld:
 - bij overlast van buren 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 2 Huishoudens die een recreatiewoning permanent bewonen komen niet in aanmerking voor een urgentie. In lid 2 a 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.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden

Lid 1a Relatiebeëindiging

Zodra één van de ouders de kinderen in woonruimte kan voorzien 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 of
- er door één van de partners zoveel wachttijd is opgebouwd dat via het reguliere verdeelsysteem binnen zes maanden een woning kan worden verkregen.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

Lid 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.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

Lid 1 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 en
- de begeleidingsbehoefte na doorstroming

Artikel 2.5.1g Criteria Indicatie gedupeerden aanbodsysteem

De Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht is ingesteld door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU).

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 als 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.

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.

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 48.

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 2.6.3a Lotingmodel

Lid 1b Aanvullende voorwaarden bijvoorbeeld over het woningtype, benoemen complexen.

Artikel 2.6.3c 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 Wijziging Samenstelling Van De Woonruimtevoorraad

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het onderzoek van Companen (Woningmarktanalyse gemeente Woerden 30-1-2019) toont aan dat er in alle segmenten van de woningmarkt sprake is van schaarste. De WOZ-waardegrens/kooprijsgrens wordt door de gemeente vastgesteld en jaarlijks aangepast.

Een en ander betekent dat – onder de huidige wet – alle woningen met een WOZ waarde lager dan de kooprijsgrens door een vergunningstelsel worden beschermd tegen bijvoorbeeld omzetting (het verkameren van woonruimte), woningvorming (het opdelen van woonruimte in zelfstandige appartementen voor verhuur) en kadastraal splitsen.

Bij vergunning verlening wordt het belang van de aanvrager om nieuwe appartementen of kamers te realiseren, afgewogen tegen het belang van bescherming van de woningvoorraad met een WOZ waarde lager dan de kooprijsgrens en het belang van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand. Als peildatum wordt de WOZ-waarde op 1 januari van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend gehanteerd. Het gaat om de op dat moment bekende WOZ-waarde.

Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). De aanwijzing geldt voor een periode van 4 jaar. Daarna moet opnieuw worden beoordeeld welk deel van de woonruimtevoorraad moet worden beschermd.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- a. **Onttrekking:** 'anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
- b. **Samenvoeging:** 'anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden'. Deze vergunning is dus alleen verplicht wanneer de eigenaar niet zelf in de samengevoegde woning gaat wonen maar deze gaat verhuren.

- c. **Omzetting:** 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden'.
- d. **Woningvorming:** 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Om te kunnen spreken van woningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig is. Daarbij kunnen ook één of meer andere wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. Deze woonruimten worden ook wel luxe kamers of (woon)studio's genoemd.

Voor **woningvorming** is ook altijd nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

Er zijn twee bijzondere woonvormen: de woongroep en de hospitaregeling. Voor deze woonvormen gelden de beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing.

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

De informatie over het doen van de aanvraag is te vinden op www.Woerden.nl.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en het verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand of de leefbaarheid.

De belangenafweging die plaatsvindt, ziet er als volgt uit.

Het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste wordt gediend door woonruimte met een WOZ-waarde lager dan de kooprijsgrens te beschermen. In zoverre is **de volkshuisvestelijke toets** bij het beoordelen van een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming in de eerste plaats beperkt tot de vraag of de WOZ-waarde van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft, hoger of lager is dan de kooprijsgrens.

Bij een WOZ-waarde hoger dan de kooprijsgrens geldt er geen vergunningplicht. Wel geldt bij woningvorming dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk is.

Als de woonruimte een WOZ-waarde heeft lager dan de kooprijsgrens vindt een belangenafweging plaats, waarbij het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt afgewogen tegen het belang van de aanvrager.

In de Woonvisie staat een passende woning voor iedereen centraal. Dit willen we door nieuwbouw van in het bijzonder die segmenten die nu ontbreken en doorstroming tot stand brengen. Voor woningen met een WOZ-waarde lager dan de kooprijsgrens geldt dan ook een vergunningplicht.

Daarnaast is de leefbaarheid van belang. Hier wordt getoetst op leefbaarheidsproblemen in de wijk, parkeeroverlast en het aspect bergruimte. Dit is gericht op het waarborgen van de leefbaarheid en daarmee het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de aanvraag moeten gegevens worden overgelegd waaruit blijkt dat aan eisen wordt voldaan. Zo niet dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen dan wel geweigerd.

Als de aanvraag aan de toetsing voldoet dan kan de aanvraag worden ingewilligd.

Samengevat is het onttrekken, samenvoegen, omzetten en het vormen van woonruimte met een WOZ-waarde tot de koopprijsgrens aan een vergunningplicht onderhevig. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van een belangenafweging. Afhankelijk van de uitkomst van die belangenafweging wordt de vergunning geweigerd of (onder voorwaarden) verleend.

Artikel 3.1.5 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 3.1.8 Intrekingsgronden

Deze intrekingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte, dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

Informatie over het aanvragen is te vinden op www.Woerden.nl onder splitsen en omzetten van de woonruimte. Ook de bij de aanvraag te verstrekken gegevens worden daar vermeld.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting op de artikelen 3.1.4 die ook hier geldt, met uitzondering van de toets op leefbaarheid. Omdat door een kadastrale splitsing de feitelijke woonsituatie niet verandert in de zin dat er meerdere zelfstandige of onzelfstandige woningen ontstaan of dat er meer bewoners in het pand komen wonen, is de toets op leefbaarheid geen voorwaarde voor de kadastrale splitsingsvergunning. Wel is voorwaarde dat er een omgevingsvergunning moet zijn verleend voor de bouwkundige splitsing die aan de kadastrale splitsing vooraf is gegaan. Dus er mag geen sprake zijn van een illegale verbouwing.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat ook hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 3.2.6 Intrekingsgronden

Deze intrekingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Toelichting Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 4.4 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^e, 4^e 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 als 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 4.4 van deze verordening

Overtreding	Artikel in de Huisvesting-verordening	Kolom A Boete bij 1e overtreding	Kolom B Boete bij 2 ^e overtreding	Kolom C Boete bij 3 ^e overtreding	Kolom D Boete bij 4 ^e overtreding en verder
Overtreding I In gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 eerste lid	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-
Overtreding II 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,-
Overtreding III Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, het omzetten van zelfstandige woonruimte, woonvorming zonder vergunning en splitsing	artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 7.500,- €12.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-

BIJLAGE 3 FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING

Burgemeester en wethouders kunnen uitvoering geven aan artikel 4.1, lid 2 met behulp van dit formulier:

In hoeverre wordt toepassing gegeven aan de volgende onderwerpen:

Voorrangsregels toewijzing tot liberalisatiegrens

Artikel 2.4.2 tot en met artikel 2.4.6, bijzondere voorrangsregels:

- Bezettingsnorm
- Woningtype
- Doorstromen en doorschuiven
- Bindingsregel
- Bijzondere doelgroepen

Urgenten

Artikel 2.5.3, lid 3, afwijken zoekprofiel urgenten

Toewijzingssysteem

Artikel 2.6.3, lid 2

- Lotingmodel
- Standplaatsen via woongroepmodel
- Beheerdersbelang
- Woongroepen
- Bemiddeling

Experimenten

Artikel 4.2

.

Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

Het gaat hier om de wijzigingen ten opzichte van de huisvestingsverordening van 2015 (gewijzigd 2017.)

INHOUD:

1. Doorstroomregeling van groot naar beter verruimen en regionaal instellen
2. Gemeenten krijgen meer ruimte af te wijken van het zoekprofiel voor urgenten
3. Woningzoekenden behouden 75% van de inschrijving bij acceptatie woonruimte
4. Aanpassing van de woonruimtevoorraad
5. Woningruil en voortzetting huur opnemen in de verordening
6. Overige wijzigingen

Hvv 2019		Hvv 2015		Hoe?	Wat?
Artikel	Lid	Artikel2	lid2		
I	2.4.4	1	2.4.2 2bC	wijzigen	doorstroming, van groot naar beter
II	2.5.3	3	2.5.3 3	wijzigen	ruimte zoekprofiel urgenten ivm leefbaarheid
III	1.1AT	18	- -	toevoegen	Artikelsgewijze toelichting inschrijfduur
III	2.3.1	1e	- -	toevoegen	Behoud inschrijfduur
III	4.5	4	- -	toevoegen	Overgangsbepaling behoud inschrijfduur
IV	1.1	21, 22	1.1 21, 22	wijzigen	koop prijs, koop prijs grens
IV	3.1.1	ev	4.1.1 ev	wijzigen	aanpassing voorraad en splitsing
V	1.1	44	- -	toevoegen	begrip woningruil
V	2.2.3	2	- -	toevoegen	hvv bij woningruil
VI	Overige wijzigingen:				
1.	-	-	1.1 8	verwijderen	begrip economische binding overbodig/wettelijk
2.	-	-	1.1 31	verwijderen	begrip overige woningzoekenden, verwarrend en overbodig
3.	1.1	3	- -	toevoegen	begrip aftoppingsgrens
4.	1.1	37	1.1 38	wijzigen	minimum vloeropp verwijderd
5.	1.1	43	1.1 44	wijzigen	begrip woningmarktregio ivm Vijfheerenlanden
6.	1.1	47	1.1 47	wijzigen	begrip woongroep
7.	1.1	49	1.1 49	toevoegen	zinsnede beschikking eigen keuken
8.	2.2.5	d, e	2.2.5	Toevoegen	Lid d en e toevoegen voor weigering/intrekking
9.	2.4.2	2	2.4.2 2aA	wijzigen	voorrang bezettingsnorm tekstueel/vernummen regel ipv tabel
10.	2.4.2/2.4.6		2.4.2 2	wijzigen	Indeling gemeentelijk woonbeleid
11.	2.5.1/2.5.2		2.5.1/2.5.2	wijzigen	Indeling urgent woningzoekenden/ aanvraag en besluitvorming
12.	2.5.4	2a	2.5.4 2	toevoegen	vervallen urgentie volkshuisvestelijke gronden = 1 jaar
13.	2.6.3d	1, 2	2.6.3 2bD	wijzigen	Woongroepen, initiatief verbreden
14.	2.6.3ev		2.6.3 2	wijzigen	Indeling en verplaatsingen, hierdoor ook tekstwijzigingen
15.	4.1	1,2, B 3	Hfd 3 2	wijzigen	afstemming tussen gemeenten en formulier
16.	4.5	1, 2, 3	5.3 1, 2, 3	wijzigen	overgangsbepaling
17.	Bijlage 2	-	Bijlage 2 IV	verwijderen	

I. Doorstroomregeling van groot naar beter verruimen en regionaal instellen

Inleiding

Een aantal gemeenten maakt nu gebruik van de doorstroomregeling van groot naar beter. Deze regeling is vooral bestemd om senioren te verleiden om te verhuizen, waarmee wordt beoogd de ouderwoningen beter te benutten en grote woningen vrij te krijgen voor meerpersoonshuishouden. Aanvullend beleid ten opzichte van de huisvestingsverordening, is afhankelijk van een gemeente, bijvoorbeeld het inschakelen van een verhuisadviseur en afspraken over het 'meenemen' van de huurprijs.

Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

Probleem	<ul style="list-style-type: none">• Kenmerk van de woningmarkt is een gebrek aan doorstroming. Hierdoor ontstaat er een mismatch tussen het huishouden en de woning. Specifiek probleem daarbij is dat kleine huishoudens in een te grote woning blijven zitten.
Oplossing	<ul style="list-style-type: none">• Voorrangsregeling van groot naar beter regionaal maken en uitbreiden door geen leeftijdseisen te stellen. Gaat hier om voorrang waar de woningzoekende (minimaal) 4-kamerwoning achterlaat voor een (maximaal) 3-kamerwoning.• Daarnaast voorstel om de regeling niet meer te verbinden aan een leeftijd. Dit hoeft overigens niet te betekenen dat een gemeenten ook het aanvullend beleid moet veranderen.
Argumenten	<ul style="list-style-type: none">• Eenduidigheid in een regeling waar een aantal gemeenten al mee werken. Geeft duidelijkheid voor de woningzoekenden en is efficiënt voor de uitvoering.• Door deze eenduidigheid kan ook tussen gemeenten gebruik worden gemaakt van de regeling.• Met een bredere toepassing van deze regeling willen we het gebruik bevorderen met meer aanbod van grotere woningen als resultaat.
Kanttekening	<ul style="list-style-type: none">• Met de huidige regeling (van groot naar beter) is de wens een treintje op gang brengen om de lagere (nl. gematigde huursprong) huur na verhuizing te compenseren (via een verhoging van de huur van de vrijgemaakte grotere woning). Voor een corporatie werkt dit als (in ieder geval) beide woningen in bezit zijn. In Utrecht zijn hierover al afspraken over verhuizingen tussen de corporaties. Voor de toepassing van deze verandering is regionale afstemming tussen de corporaties noodzakelijk.

Hoe	<i>Wijzigen artikel Doorstroming</i>
Van	Artikel 2.4.2 Voorrangsregels gemeentelijk woonbeleid 2b. De voorrangsregels worden toegepast met de navolgende voorwaarden: C. Doorstroming 1. Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangsregeling opstellen voor doorstromers.
Naar	Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven 1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang gegeven aan een doorstromer die zelfstandige woonruimte met minimaal vier kamers achterlaat.

Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

II. Gemeenten krijgen meer ruimte af te wijken van het zoekprofiel voor urgenten

Inleiding	In de regio Utrecht zijn zeven indicaties voor een urgentie. Met een urgentie is het mogelijk voorrang te krijgen bij woonruimte. In de regio Utrecht wordt de urgentie op twee manieren gebruikt: voorrang bij het woningaanbod en directe bemiddeling door gemeenten en woningcorporaties. De voorrang bij het aanbod is regionaal beperkt tot een 'zoekprofiel'
Probleem	<ul style="list-style-type: none">• Het zoekprofiel is nu uitsluitend voor appartementen vanaf de 1^e verdieping. Dit kan soms betekenen dat er een concentratie gaat ontstaan van urgenten in bepaalde appartementencomplexen.• Afwijken van het zoekprofiel kan nu al maar alleen als er in een gemeente geen aanbod is voor het zoekprofiel en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht.
Oplossing	<ul style="list-style-type: none">• De reden voor verruiming van het zoekprofiel overlaten aan de gemeente.• Toepassing van deze verruiming alleen in de betreffende gemeente
Argumenten	<ul style="list-style-type: none">• Gemeenten kan inspelen op lokale problematiek• Zoekgebied urgenten wordt verruimd met minder kans op concentratie van bepaalde doelgroepen die een druk leggen op de leefbaarheid.

Hoe	Wijziging
Van	Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten 3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken, wanneer het belet (...)ontstaan, kan reageren
Naar	3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken als de leefbaarheid daar aanleiding voor geeft of 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 betreffende gemeente waar het probleem is ontstaan, kan reageren.

Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

III. Woningzoekenden behouden 75% van de inschrijving bij acceptatie woonruimte

Inleiding	Om woningen toe te wijzen biedt de huisvestingsverordening twee systemen: het aanbodmodel en de lotingsmodule. Loting wordt momenteel nog beperkt toegepast, het is nu al mogelijk om maximaal 20% van het aanbod te verloten. Het merendeel van de woningen wordt verdeeld via het aanbodmodel. Woningzoekenden moeten daarmee actief reageren en komen aan de beurt als ze de langste inschrijfduur hebben. Dit is weliswaar een nummertje trekken en geduldig wachten op je beurt maar dat wordt over het algemeen beschouwd als eerlijk.
Probleem	<ul style="list-style-type: none">• Er is te weinig doorstroming. De afgelopen jaren zie je dit terug in de verhuringen waar steeds minder wordt verhuurd aan doorstromers. Woningzoekenden blijven door het systeem op hun kostbare inschrijfjaren zitten en zijn voorzichtig met verhuizen, tenslotte raken ze nu in één keer hun inschrijfduur kwijt als een woning wordt geaccepteerd.
Oplossing	<ul style="list-style-type: none">• De woningzoekenden, zowel starters als doorstromers, 75% van de inschrijfduur laten behouden na acceptatie van een woning.
Argumenten	<ul style="list-style-type: none">• De woningzoekende doorstromers worden met deze oplossing over de drempel geholpen om te verhuizen waardoor er waarschijnlijk, meer aanbod voor de woningzoekenden, vrij komt.• Bovendien stelt het woningzoekenden in staat sneller door te verhuizen waardoor er stappen gemaakt kunnen worden in een wooncarrière in plaats van blijven sparen voor de grote sprong voorwaarts.• Het percentage van 75% wordt voorgesteld omdat daardoor een substantieel deel blijft behouden en het 'verlies van inschrijfduur' geen argument meer is om niet te verhuizen. Dit percentage is vergelijkbaar met bijvoorbeeld de regio Gooi en Vechtstreek.• Positieve ervaringen uit andere regio's. In de voorbereiding van deze wijziging is een notitie gebruikt van Rigo waarin systemen worden aangehaald met een vergelijkbare wijziging, BIJLAGE3.
Kanttekening	<ul style="list-style-type: none">• Minder kansen voor woningzoekenden met een lage inschrijfduur, de spoedzoekers die genoeg nemen met een minder populaire woning. Oplossing kan dan worden gevonden door ook meer woningen te verloten. Dit kan al met de huidige verordening, maximaal 20%. Met name starters profiteren van deze methode doordat inschrijfduur geen rol speelt.• Aanpassing is niet in korte termijn terug te draaien. Gaat hier om een aanzienlijke systeemaanpassing waar alle zestien gemeenten hun verordening op moeten aanpassen.• Opstapeling van 'inschrijfduur'. Maar de praktijk laat zien dat voor veel woningzoekenden sociale huur vaak een springplank is, naar koop. Met andere woorden niet iedere verhuizing leidt tot een nieuwe inschrijving en/of gebruik van deze inschrijving.• Huishoudens die vlak voor 1 juli 2019 een woning gaan of net hebben geaccepteerd vallen buiten de boot. Overweging is om hiervoor een overgangsregeling in te stellen.

Hoe

Toevoegen,

Inschrijving van woningzoekenden

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden bij huur tot aan de liberalisatiegrens
(1. *Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte*)
e. behoudt een woningzoekende, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur.
Onder de voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals in d, opnieuw inschrijft.

Slotbepalingen, hoofdstuk 4

Artikel 4.5 Overgangsbepaling

4. Artikel 2.3.1 lid 1e is ook van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven in de periode van 1 januari 2019 tot 1 juli 2019.

Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

IV. Aanpassing van de woonruimtevoorraad

Inleiding	In iedere huisvestingsverordening staat een hoofdstuk over 'de aanpassing van de woonruimtevoorraad'. Hierin gaat het bijvoorbeeld om het 'omzetten' van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte, de verbouwing van woonruimte naar twee of meer of juist om het samenvoegen van meerdere woonruimten. In tegenstelling tot woonruimteverdeling tav de huisvestingsvergunning, kan een gemeente hier ook eisen stellen aan koopwoningen. De invulling van dit hoofdstuk is afhankelijk van het lokale woonbeleid.
Probleem	<ul style="list-style-type: none">• Regionaal is er geen eenduidigheid van dit hoofdstuk. Met name de financiële vergoeding, waar alleen de gemeente Utrecht in de huisvestingsverordening heeft opgenomen, veroorzaakt uitwijkgedrag.• Er wordt nu onvoldoende gebruik gemaakt van de mogelijkheden. Terwijl de schaarste wel om regie van een gemeente vraagt voor de bestaande voorraad.• Op langere termijn vermengt dit stelsel zich met de nieuwe omgevingswetgeving. Nu is dit nog apart geregeld en kan een gemeente minder regelen met een omgevingsvergunning/bestemmingsplan.
Oplossing	<ul style="list-style-type: none">• Gelijktrekken met gemeente Utrecht.• in de verordening wordt een kapstok opgenomen die uitgewerkt moet worden in lokaal beleid
Argument	<ul style="list-style-type: none">• Uitwijken naar gemeenten met minder strenge regelgeving is niet meer mogelijk• De beleidsuitwerking van de gemeente Utrecht kan als leidraad dienen voor de lokale beleidsuitwerking
Kanttekening	<ul style="list-style-type: none">• Er zijn gemeenten die problematiek niet herkennen. Overigens zal de mogelijkheid van financiële compensatie een optie zijn. Een gemeente kan lokaal afzien van dit instrument.• Vergunningstelsel stelt eisen aan de handhaving.

Hoe In het format van de regionale verordening zijn verschillende opties opnemen. Onderstaand de meest opvallende opties:

Artikel 3.1.5 Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:

- a. fysieke leefbaarheidseisen over onder andere:
 - de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en
 - normen voor geluidsisolatie.
- b. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.

Artikel 3.1.6 Financiële compensatie

1. De financiële compensatie als bedoeld in artikel 3.1.4 onder d voor een onbeperkt geldende vergunning bestaat uit het betalen van onderstaande bedragen per vierkante meter (prijspeil 1 juli 2015):
 - a. € 443 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;
 - b. € 344 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van onzelfstandige woonruimte;
 - c. € 241 voor het samenvoegen of omzetten van woonruimte.
 2. Als een vergunning wordt verleend die in geldigheidsduur is beperkt, wordt per jaar 10% van het bedrag genoemd onder respectievelijk lid 1a, 1b of 1c betaald.
 3. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, kan uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.
-

Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

V. Woningruil opnemen in de verordening

Inleiding	Bij Woningruil gaat het om huishoudens die op eigen initiatief van woning ruilen. Hierbij moeten de huishoudens wel aan de passendheidseisen voldoen. Woningruil was vroeger geregeld in het huisvestingsbesluit. Met de Huisvestingswet 2014 werd dit besluit ingetrokken. De woningcorporaties ondersteunen deze manier van 'doorstroming' en hebben zelfs een systeem ontwikkeld om het te bevorderen. Meer informatie hierover op https://www.huisjehuisje.nl/ .
Probleem	<ul style="list-style-type: none"> Woningruil is nu niet specifiek opgenomen in de huisvestingsverordening. Daardoor ontbreekt de verantwoording voor de vorm.
Oplossing	<ul style="list-style-type: none"> Woningruil opnemen in de huisvestingsverordening.
Argumenten	Reparatie, aan de toewijzing wijzigt niets.

Hoe	<p>Toevoegen,</p> <p>44. Woningruil: Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning.</p>
-----	--

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning
(In afwijking van lid 1 zodat ook zonder toepassing van het verdeelsysteem een huisvestingsvergunning kan worden verleend. Toevoeging is geel gearceerd.)

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. ...
 - 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. In afwijking van lid 1 kan door burgemeester en wethouders bij woningruil een huisvestingsvergunning worden verleend.

VI. Overige wijzigingen

Hvv 2019		Hvv 2015		Hoe?	Wat?
Artikel	Lid	Artikel2	lid2		
-	-	1.1	8	verwijderen	begrip economische binding
Begrip is wettelijk bepaald. In de huisvestingsverordening komt het één keer voor en wel in de omschrijving van een ander begrip, namelijk lid 25: Lokaal woningzoekenden. Een koppeling naar de wettekst is wel opgenomen.					
-	-	1.1	31	verwijderen	begrip overige woningzoekenden, verwarrend en overbodig
Begrip is blijven hangen van een vorige versie toen er nog onderscheid tussen de doorstromers en de niet-doorstromers. Met de niet-doorstromers werden de 'overige woningzoekenden' bedoeld. Dit onderscheid wordt niet meer op deze manier gemaakt. 'Overige woningzoekenden' komt in de verordening wel voor maar de context is dan anders.					
: 1.1	3	-	-	toevoegen	begrip aftoppingsgrens
Weliswaar staat in de wet op de huurtoeslag beschreven wat een aftoppingsgrens inhoudt. Echter verder in de verordening wordt het begrip een aantal keer gebruikt. Toevoeging aan de begripsbepalingen is ter verduidelijking, bij de omschrijving staat overigens alleen de koppeling naar de betreffende wettekst.					
: 1.1	37	1.1	38	wijzigen	Begrip studentenwoning, minimum vloeroppervlakte verwijderd
In de huisvestingsverordening wordt juist bepaald dat een studentenwoning niet tot het werkingsgebied hoort. Met een minimum vloeroppervlakte zou betekenen dat een studentenwoning met minder dan 12M2 wel tot het werkingsgebied behoort. Dat is niet de bedoeling, dat een studentenwoning niet tot het werkingsgebied van de huisvestingsverordening behoort is geen wijziging tov de vorige verordening.					
: 1.1	43	1.1	44	wijzigen	begrip woningmarktregio ivm Vijfheerenlanden

Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

Hvv 2019		Hvv 2015		Hoe?	Wat?
Artikel	Lid	Artikel2	lid2		
De woningtoewijzing van de gemeente Vijfheerenlanden is verdeeld over twee regio's. Voorheen ging het in de regio Utrecht om de gemeente Vianen, bestaande uit 5 kernen. Om het systeem voor deze kernen ongewijzigd voort te zetten zijn deze kernen nu specifiek genoemd.					
1.1	47	1.1	47	wijzigen	begrip woongroep
Met de toevoeging: "... maar wel om bestendig, voor onbepaalde tijd samen te wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan." Om het samenlevingsverband te verduidelijken. Bovendien is de zinsnede: "...maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen te wonen." Omdat het initiatief voor een woongroep ook kan liggen bij een andere partij.					
1.1	49	1.1	49	wijzigen	Begrip woonvorming zinsnede beschikking eigen keuken
Aanpassing noodzakelijk omdat voor woningvorming niet altijd een verbouwing nodig is. De keuken is de meest essentiële voorziening om als zelfstandige woning te kunnen functioneren.					
2.2.5	d, e	2.2.5		Toevoegen	Lid d en e toevoegen voor weigering/intrekking
Meer ruimte voor een gemeente om een huisvestingsvergunning te weigeren en/of in te trekken.					
2.4.2	2	2.4.2	2aA	wijzigen	voorrang bezettingsnorm tekstueel/vernummen regel ipv tabel
In de vorige verordening stond bij optie 1 een tabel. Deze tabel is samen te vatten in één zin: "... voorrang gegeven aan een meerpersoonshuishouden bij woonruimte met vier of meer kamers." Deze zinsnede is duidelijker dan hetzelfde begrijpen uit een tabel.					
2.4.2/2.4.6		2.4.2	2	wijzigen	Indeling gemeentelijk woonbeleid.
Indeling is gewijzigd met een andere nummering. Het 'gemeentelijke woonbeleid' is nu niet meer één artikel maar vijf. Dit ter verduidelijking.					
2.5.1/2.5.2		2.5.1/2.5.2		wijzigen	Indeling urgent woningzoekenden/ aanvraag en besluitvorming
Indeling is gewijzigd met een andere nummering. De urgentiegronden waren erg uitvoerig beschreven waarbij de structuur niet duidelijk was. Bovendien was een aantal regels in het verkeerde artikel terecht gekomen.					
2.5.4	2a	2.5.4	2	toevoegen	vervallen urgentie volkshuisvestelijke gronden = 1 jaar
In de regel vervalt een urgentie na een half jaar. Een urgentie op volkshuisvestelijke gronden werd in de praktijk vaak verlengd omdat de urgentie worden verleend ver voordat de huidige woning daadwerkelijk leeg moet zijn, om zo bij hoge aantallen urgenties tegelijk spreiding in gebruik van de urgentie mogelijk te maken. Die urgenties moeten dan dus op voorhand al langer geldig zijn.					
2.6.3d	1, 2	2.6.3	2bD	wijzigen	Woongroepen, initiatief verbreden
Het initiatief voor het oprichten van een woongroep ligt niet alleen bij de leden van de woongroep maar kan ook bij de eigenaar, verhuurder, liggen.					
2.6.3ev		2.6.3	2	wijzigen	Indeling en verplaatsingen, hierdoor ook tekstwijzigingen
Indeling is gewijzigd met een andere nummering. Komt nu ook overheen met structuur van wijziging 10. en 11.					
4.1	1,2, B 3	Hfd 3	2	wijzigen	afstemming tussen gemeenten en formulier
Voorheen stond de afspraak tot afstemming in hoofdstuk 3, dit hoofdstuk is verwijderd en de afzonderlijke artikel verplaatst naar de slotbepaling. Bij artikel 4.1 wordt verwezen naar een formulier, dit formulier is opgenomen in bijlage 3 van de verordening. Voorheen stond de inhoud van dit formulier als voorbeeld in de artikelsgewijze toelichtingen. Met deze indeling komt de wijze van afstemming meer prominent in beeld.					
4.5	1, 2, 3	5.3	1, 2, 3	wijzigen	Overgangsbepaling
Het gaat hier om een nieuwe huisvestingsverordening. Voor de overgang is een aantal regels opgenomen om ervoor te zorgen dat de rechten van de vorige verordening worden 'meegenomen'. Informatie over de toevoeging van lid 4. Staat vermeld bij wijziging IV.					
Bijlage 2	-	Bijlage 2	IV	verwijderen	
Bij overtreding IV staat een uitzondering op overtreding III. Deze uitzondering is foutief opgesteld. Het staat al vier jaar foutief. Een volledig uitgeschreven tekst gaat een aantal jaar terug. Een uitzondering die destijds alleen betrekking had op de gemeenten Houten; Utrecht en Bunnik. Indertijd ging dit om een verbijzondering bij de hoogte van WOZ-waarde. Voorstel om deze uitzondering te verwijderen, ook in de veronderstelling dat het de afgelopen 4 jaar niet is toegepast (want het was al een verkeerde tekst). Alternatief is de laatste uitzondering "Bij een vervallen of verlopen omzetting-vergunning" wel te laten staan, om het kind niet met het badwater weg te gooien. Optie voor gemeenten.					

Memo behoud inschrijfduur bij toewijzing

Aan: Hans van Harten (RWU)
Van: Wouter Schepers & Steven Kromhout (RIGO)
Datum: 28-11-2018

In september heeft de RWU onder begeleiding van RIGO een visie op de woonruimteverdeling voor de komende jaren geformuleerd. Met deze visie wil de RWU de dialoog aan gaan met de gemeenten in de U16, in aanloop naar de vaststelling van de nieuwe huisvestingsverordeningen per 1 juli 2019. Uit deze dialoog zijn inmiddels aan gemeentezijde enkele vragen gerezen, met name op het punt van ‘gedeeltelijk behoud inschrijfduur bij toewijzing’, ofwel voorstel 1. Deze notitie beoogt op deze vragen een antwoord te geven.

Corporaties ervaren de huidige toewijzing op basis van inschrijfduur als contraproductief: woningzoekenden ervaren de in te leveren inschrijftijd bij woningtoewijzing als een drempel die bijdraagt aan stagnatie in een schaarse markt. RIGO onderzocht in 2016 (rapport ‘Wachten, zoeken, vinden’) voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken het zoekgedrag van woningzoekenden, inclusief motivaties bij het handelen (of niet handelen) van deze groep. Een aanzienlijk deel van de woningzoekenden (20%) gaf in dit onderzoek aan woningaanbiedingen te weigeren omdat men bang was zijn/haar inschrijftijd te verliezen. Op regionaal niveau constateerde woningcorporatie Bo-Ex enkele jaren geleden dat er een negatief verband lijkt te zijn tussen de weigeringen en populariteit van sociale huurwoningen: juist woningen ‘onder de Dom’ worden veel geweigerd, omdat er “22 jaar inschrijftijd voor moet worden weggegooid”.

Doorstroming

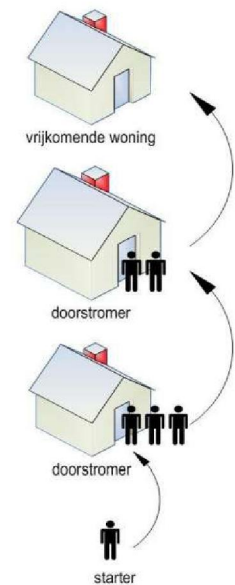
Eén van de centrale elementen in de visie van de RWU is het bevorderen van de doorstroming via de woonruimteverdeling. Door doorstromers een betere positie te geven op de sociale huurmarkt, kan hieraan invulling gegeven worden (zie kader).

Verhuisketens

Doorstromers die verhuizen, laten een woning achter die door iemand anders betrokken kan worden, die soms ook weer een woning achterlaat, enzovoorts. Op deze wijze ontstaat een zogeheten verhuisketen. De keten stopt wanneer een starter in de woning komt, die geen woning achterlaat.

Om het aanbod aan vrijkomende woningen te vergroten zou het woonbeleid zich moeten richten op meer en langere verhuisketens. De rol van woonruimteverdeling is daarbij beperkt. Op het ontstaan van verhuisketens heeft zij immers geen invloed, in tegenstelling tot nieuwbouw. Toewijzingsregels kunnen wel zorgen voor langere verhuisketens. Dat kan door doorstromers op een of andere manier voorrang te geven op starters, waardoor meer doorstromers worden geholpen, voordat de verhuisketen eindigt.

In theorie hebben starters daar geen last van: het aantal verhuisketens blijft immers gelijk en elke verhuisketen eindigt met een starter. In de praktijk pakt dit nog wel eens wat anders uit doordat woningen bijvoorbeeld worden gesloopt of verkocht.



Ervaringen elders

Utrecht is bepaald niet de enige regio in Nederland waar de ambitie is geformuleerd om middels de woonruimteverdeling meer doorstroming te genereren in de sociale huurmarkt. Hieronder zijn enkele voorbeelden in beeld gebracht:

Woonwaarde

- Inschrijfwaarde: inschrijfduur + woonwaarde
- Populariteit achter te laten woning (WOZ)
- In Holland Rijnland geen succes (2006-2014)



Zoekwaarde

- Zoekwaarde: inschrijfduur + 75% van oude zoekwaarde
- Gooi en Vechtstreek
- Ingevoerd in 2011
- Effect begint zichtbaar te worden



Behoud meettijd

- Meettijd: woonduur of inschrijfduur
- Behoud bij acceptatie
- Regio Arnhem-Nijmegen
- Ingevoerd in 2013
- Partijen (waaronder woningzoekenden) positief over effecten



Uit een enquête onder woningzoekenden (Enserve, 2014) blijkt het gehanteerde behoud van inschrijftijd in de regio Arnhem-Nijmegen door 71% positief wordt beoordeeld. 45% van de woningzoekenden geeft aan door het behoud van inschrijftijd sneller een woning te accepteren. Uit de enquête blijkt ook dat 32% van de woningzoekenden ook daadwerkelijk sneller een woning accepteert. Daarnaast blijkt uit een regionale evaluatie dat betrokken partijen zeer tevreden zijn over het behoud van inschrijfduur, in combinatie met de loting-module.

Meerdere corporaties in de regio Gooi & Vechtstreek, waaronder De Alliantie, concluderen dat de introductie van de zoekwaarde heeft geleid tot een trendbreuk in het aanbod (dat neemt toe) en de verdeling van groepen bij toewijzing (meer doorstromers t.o.v. starters).

Voorstel RWU

De RWU heeft in haar visie ingezet op gedeeltelijk (>50%) behoud van de opgebouwde inschrijfduur bij toewijzing, om het doorstromers eenvoudiger te maken om een volgende stap te maken binnen de sociale huurvoorraad. De veronderstelling daarbij is dat de betere positie van doorstromers leidt tot extra dynamiek, aanbod en meer passende bewoning (omdat meer aanbod sneller kan voorzien in het realiseren van woonwensen). Het percentage t.a.v. behoud van de inschrijfduur is in de RWU visie niet vastgepinde: er is een wens om het behoud substantieel te laten zijn (om daadwerkelijk een doorstromingseffect te realiseren, daarom minimaal 50%), maar niet volledig omdat dan de facto volledig wordt gestuurd op leeftijd. Welk percentage tussen 50 en 100% wordt gekozen, kan samen met de belanghouders worden bezien.

Daarmee heeft het voorstel van de RWU sterke inhoudelijke gelijkenissen met de variant zoals gehanteerd in de regio Gooi & Vechtstreek (75%). Het hanteren van een dergelijke variant heeft voor de regio als pragmatisch voordeel dat deze eenvoudig kan worden toegevoegd aan het huidige stelsel (dat al inschrijfduur als grondslag kent) en – niet onbelangrijk – zijn doorstroomvruchten lijkt af te werpen in een nabij gelegen regio.

Positie van starters

Naast het positieve effect op doorstroming heeft deze maatregel ook een keerzijde: de positie van starters vereist met dit voorstel extra aandacht. Niet wat betreft de hoeveelheid woningen die voor hen beschikbaar komt, die is immers hetzelfde: starters sluiten normaliter een verhuisketen af. Maar het is niet ondenkbaar dat de wat 'mindere' woningen op de sociale huurmarkt vaker terechtkomen bij starters dan nu het geval is. Dat hoeft niet zo erg te zijn: zij beginnen als starter onderaan de ladder. Ook starters behouden na woningacceptatie hun inschrijfduur gedeeltelijk, dus ook zij kunnen weer sneller doorschuiven naar een betere woning. De RWU corporaties zien bovendien graag dat het aandeel loting in het aanbod wordt verhoogd (maximaal 20%): loting leidt – zo weten we uit de regionale ervaringen met loting in de laatste jaren – tot een betere positie van starters en spoedzoekers.

RAADS BESLUIT
19R.00386



Onderwerp: Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 3 mei 2019 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;
Artikel 147 en artikel 4, lid 1 van de Huisvestingswet 2014

b e s l u i t:

De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden vast te stellen en per 1 juli 2019 in werking te laten treden onder gelijktijdige intrekking van de huidige Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden

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

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer
