Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Houten

De raad van de gemeente Houten:

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2023 en 3 september ;
- gelet op de artikelen 4, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 23a, 23b, 23e, 24, 33a, 35, 40, 41, 45 van de Huisvestingswet 2014;
- gezien het advies van de RTG van 6 juni 2023 en 1 oktober 2024

Overwegende dat:

- artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar kan gelden;
- en de huidige Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 dus op 1 juli 2023 vervalt;

Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Woningmarktregio Utrecht



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN 6

Artikel 1. Definities 6

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE 10

Paragraaf 2.1. Werkingsgebied 10

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte 10

Paragraaf 2.2. De huisvestingsvergunning 11

Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning 11

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen 12

Artikel 5. Vruchteloze aanbieding 13

Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning 14

Artikel 7. Intrekken van de huisvestingsvergunning 14

Paragraaf 2.3. Inschrijfsysteem van woningzoekenden, bekendmaking aanbod 15

Artikel 8. Toepasselijkheid 15

Artikel 9. Inschrijfsysteem, algemene eisen 15

Artikel 10. Inschrijfsysteem van toegelaten instellingen 15

Artikel 11. Bekendmaking van het aanbod 16

Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingssysteem 16

Artikel 12. Toepasselijkheid 16

Artikel 13. Verdeling van sociale huurwoningen 17

Artikel 14. Aanbodmodel 17

Artikel 15. Lotingmodel 17

Artikel 16. Bemiddeling 17

Artikel 17. Beheerdersbelang 18

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen 19
Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen 19
Paragraaf 2.5. Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen 20
Artikel 20. Toepasselijkheid 20
Artikel 21. Voorrangsgronden 21
Artikel 22. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte 21
Artikel 23. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte 23
Artikel 24. Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte 24
Artikel 25. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding 25
Paragraaf 2.6. Urgentverklaring 26
Artikel 26. Toepasselijkheid 26
Artikel 27. Gronden voor een urgentverklaring 26
Artikel 28. Algemene eisen voor een urgentverklaring 26
Artikel 29. Urgentie bij dreigende dakloosheid 27
Artikel 30. Urgentie bij relatiebeëindiging 27
Artikel 31. Urgentie door financiële omstandigheden 28
Artikel 32. Urgentie op medische gronden 28
Artikel 33. Urgentie bij mantelzorg 29
Artikel 34. Urgentie op volkshuisvestelijke gronden 29
Artikel 35. Urgentie op maatschappelijke gronden 29
Artikel 36. Urgentie voor statushouders 30
Artikel 37. Urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem 30
Artikel 38. Geldigheid van de urgentverklaring 30
Artikel 39. Aanvraag urgentverklaring – waar indienen en door wie? 30
Artikel 40. Indieningsvereisten en indieningstermijn 31
Artikel 41. Inhoud van de urgentverklaring 32

Artikel 42. Zoekprofiel 32
Artikel 43. Vervallen, verlengen, intrekken of wijzigen van de urgentverklaring 33
Paragraaf 2.7 Rangorde bij sociale huurwoningen 33
Artikel 44. Toepasselijkheid 33
Artikel 45. Rangorde 33
Paragraaf 2.8 Voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen 35
Artikel 46. Toepasselijkheid ..... **Error! Bookmark not defined.**
Artikel 47. Voorrangsgronden ..... **Error! Bookmark not defined.**
Artikel 48. Rangorde ..... **Error! Bookmark not defined.**
HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD 36
Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming 36
Artikel 49. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, vrijstelling 36
Artikel 50. Aanvraag vergunning 37
Artikel 51. Weigeringsgronden 37
Artikel 52. Leefbaarheidstoets 38
Artikel 53. Voorwaarden en voorschriften 38
Artikel 54. Financiële compensatie 39
Artikel 55. Vervallen geldigheid vergunning 39
Artikel 56. Intrekkingsgronden 39
Paragraaf 3.2 Kadastrale splitsingsvergunning 39
Artikel 57. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen, vrijstelling 39
Artikel 58. Aanvraag vergunning 40
Artikel 59. Voorwaarden en voorschriften 40
Artikel 60. Weigeringsgronden 40
Artikel 61. Intrekkingsgronden 41

Paragraaf 3.3 Toeristische verhuur van woonruimte 41

Artikel 62. Aanwijzing van woonruimte met een registratieplicht 41

Artikel 63. Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur 41

Artikel 64. Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieding 41

Paragraaf 3.4 Opkoopbescherming 41

Artikel 65. Aanwijzing beschermde woonruimte 41

Artikel 66. Prijsgrens opkoopbescherming 41

Artikel 67. Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming 41

Artikel 68. Aanvraag vergunning 42

Artikel 69. Te verstrekken gegevens 42

Artikel 70. Intrekkingsgronden 42

HOOFDSTUK 4. SLOTBEPALINGEN 42

Artikel 71. Experimenten 42

Artikel 72. Hardheidsclausule 42

Artikel 73. Rapportageverplichting 43

Artikel 74. Bestuurlijke boete 43

Artikel 75. Intrekking 43

Artikel 76. Overgangsbepaling 43

Artikel 77. Citeertitel 44

Artikel 78. Inwerkingtreding 44

Bijlage 1: Artikelsgewijze toelichting 45

Bijlage 2: Tabel bestuurlijke boete 77

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities[1]

In deze verordening en de daarop rustende bepalingen wordt verstaan onder:

- aangepaste woonruimte: ingrijpend aangepaste woning, die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door iemand met een fysieke beperking;
- advertentiemedium: een uitgave per verhuurder of groep van verhuurders, waarin voor toewijzing beschikbare woonruimte wordt aangeboden;
- beschermde woonruimte: een in artikel 65 aangewezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid van de wet geldt;
- betaalbare nieuwbouw koopwoning: een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de wet met een koopprijsgrens van maximaal € 390.000,-- met dien verstande dat op het moment dat vanuit de rijksoverheid definiëring en indexering voor de betaalbare koop wordt doorgevoerd, deze maatregel in deze verordening wordt toegepast op de genoemde bedragen en deze met ingang van de inwerkingtredingsdatum van die indexering dienovereenkomstig worden bijgesteld;
- bestaande woonruimte: een woonruimte die op dit moment bewoond wordt, of in het verleden bewoond is geweest.
- campuscontract: huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

---

[1] De Huisvestingswet geeft de volgende definities, die ook voor deze verordening relevant zijn:

- Digitaal platform
- Huishoudinkomen
- Huisvestingsvergunning
- Standplaats
- Taakstelling
- Toegelaten instelling
- Toeristische verhuur
- Woonruimte
- Huurprijs
- Koopprijs

- datum van inschrijving in de openbare registers: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- dienstwoning: woonruimte die door een werknemer bewoond moet worden om zijn uit het dienstverband voortvloeiende taken goed te kunnen vervullen;
- doorschuiver: doorstromer die binnen een doorschuifcomplex verhuist;
- doorschuifcomplex: gebouw waarin woonruimte bij voorrang wordt aangeboden aan doorstromers die in hetzelfde complex wonen;
- doorstromer: de woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig en niet op basis van de Leegstandwet een zelfstandige sociale huurwoning in de woningmarktregio bewoont, deze woning na verhuizing leeg achterlaat, en deze huurwoning is in eigendom van een verhuurder die via het in de regio gangbare platform verhuurt;
- gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte wonen, als bedoeld in NEN 2580;
- hospitaverhuur: de woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee personen, door iemand die voor minimaal vijftig procent juridisch eigenaar is van de woonruimte en die met zijn huishouden zelf in de woonruimte blijft wonen; partners die gezamenlijk een woonruimte in eigendom hebben, kunnen gezamenlijk maar aan maximaal twee personen verhuren.
- huishouden: een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen.
  Kinderen ouder dan 18 jaar gelden als inwonend als zij volgens de Basisregistratie Personen niet langer dan zes maanden uitgeschreven zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan zes maanden weer twee jaar te staan ingeschreven.
  In geval van co-ouderschap kunnen kinderen worden meegeteld als zij bij elke co-ouder minstens drie hele nachten per week of om de week een hele week bij elke co-ouder verblijven. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak, een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan.
- ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar

feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het omgevingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning;

- jongere: iemand in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar; 18 tot en met 22 jaar dan wel 18 tot en met 27 jaar
- kamer: elke afzonderlijke ruimte in een woonruimte, die geschikt is voor wonen of slapen met een oppervlakte van tenminste vijf vierkante meter;
- koopprijsgrens: € 355.000 (prijspeil 2023);
- liberalisatiegrens: de maximale huur waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, zoals weergegeven in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag;
- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- middenhuurwoningen: woonruimte met een aanvangshuurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot en met de middenhuurgrens. De middenhuurgrens is de maximale huur die gevraagd mag worden voor middenhuurwoningen (niet van toepassing voor gemeente Houten);
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft, dus geen deur heeft die direct toegang geeft tot de woning en bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte. De woonruimte kan niet zelfstandig door een huishouden worden bewoond, omdat wezenlijke voorzieningen als keuken en sanitaire voorzieningen zich buiten de woonruimte bevinden;
- particuliere vakantieverhuur: vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte waar hij volgens de Basisregistratie Personen zelf woont, incidenteel, voor een korte periode en tijdens de eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt (niet van toepassing voor gemeente Houten);
- particuliere verhuurders: verhuurders van woonruimte die geen toegelaten instelling zijn;
- plankwoning: woning die op de nominatie staat om ingrijpend te worden verbeterd of te worden gesloopt, en voor tijdelijke bewoning in gebruik kan worden gegeven;
- prijsgrens opkoopbescherming: de jaarlijks geïndexeerde grens die aangeeft welke woonruimten onder de opkoopbescherming vallen (niet van toepassing voor gemeente Houten);

- relatiebeëindiging: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst;
- senioren: iemand van 65 jaar of ouder;
- seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder, of voor personen van 55 jaar en ouder maar jonger dan 65 jaar;
- sociale huurwoningen: woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de liberalisatiegrens;
- statushouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b en c van de Vreemdelingenwet 2000;
- toegankelijke woonruimte: een gelijkvloerse, rollatortoegankelijke of rolstoeltoegankelijke woonruimte die, inclusief de wezenlijke voorzieningen, zonder trap bereikbaar is voor personen met een functiebeperking;
- type woonruimte: seniorenwoonruimte, toegankelijke woonruimte, woonruimte met zorgvoorzieningen, aangepaste woonruimte, jongerenwoonruimte, wisselwoning, plankwoning, eengezinswoning, parterre-appartement, appartement vanaf eerste verdieping met lift, appartement vanaf eerste verdieping zonder lift, bovenwoning, benedenwoning, ondermaisonnette (begane grond) en bovenmaisonnette (vanaf eerste verdieping).
- van groot-naar-beter-regel: voorrang bij woonruimten met maximaal drie kamers voor doorstromers die een woonruimte van minimaal 4 kamers achterlaten, waar zij minimaal een jaar gewoond hebben;
- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid van de wet (niet van toepassing voor gemeente Houten);
- wet: Huisvestingswet 2014;
- wisselwoning: woning die voor tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering de huidige woning moeten verlaten, maar na afronding van de werkzaamheden in deze woning terugkeren;
- woningmarktregio: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen, Zijderveld en Hoef en Haag in de gemeente Vijfheerenlanden;

- woningruil: Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning;
- woningvorming: het verbouwen of in verbouwde staat houden van twee of meer woonruimten;
- woningzoekende: huishouden dat staat ingeschreven in het inschrijfsysteem voor woningzoekenden;
- woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet Basisregistratie Personen;
- woongroep: door burgemeester en wethouders aangewezen groep van drie of meer huishoudens, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, samen te wonen in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband in een of meer door burgemeester en wethouders daarvoor aangewezen woonruimten.
- woonruimte met zorgvoorzieningen: zelfstandige woonruimte (aanleunwoning of beschutte woning) waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen;
- WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken;
- 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;
- zestigprocentmethode: De zestigprocentmethode verdeelt op basis van de WOZ-gegevens van dat jaar alle woningen van eigenaar-bewoners in de gemeente in vijf categorieën van elk twintig procent: goedkoop, middelduur (laag), middelduur, duur en zeer duur. De prijsgrens opkoopbescherming is het bedrag waarop of waaronder de categorieën goedkoop, middelduur (laag) en middelduur zich bevinden (niet van toepassing voor gemeente Houten)
- 55+: iemand die 55 jaar of ouder is, maar jonger dan 65 jaar.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1. Werkingsgebied

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën woonruimte mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
    a. sociale huurwoningen;
    b. betaalbare nieuwbouw koopwoningen

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
    a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
    b. onzelfstandige woonruimte;
    c. dienstwoningen;
    d. zelfstandige woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30m2, verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling;
    e. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen;
    f. wisselwoningen;
    g. woonruimten in eigendom van toegelaten instellingen, via intermediaire verhuur verhuurd aan een zorginstelling, die door die zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling.

Paragraaf 2.2. De huisvestingsvergunning

Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:
    a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid van de wet;
    b. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
    c. voor een sociale huurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan de € 47.699,-- voor een eenpersoonshuishouden en € 52.671,-- voor een meerpersoonshuishouden; voor een middenhuurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan € 71.549,-- voor een eenpersoonshuishouden en € 79.006,-- voor een meerpersoonshuishouden (niet van toepassing voor gemeente Houten);

d. voor een betaalbare nieuwbouw koopwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan € 83.473,25 voor een eenpersoonshuishouden en € 92.174,25 voor een meerpersoonshuishouden;
e. als er voorrangsregels gelden, komt de aanvrager op basis daarvan als eerste in aanmerking voor de woonruimte.

2. Bij vruchteloze aanbieding wordt een vergunning verleend in afwijking van de voorwaarden uit het eerste lid onder c., d. en e.
3. De voorwaarde uit het eerste lid onder c. geldt niet voor degenen met een urgentie op volkshuisvestelijke of maatschappelijke gronden en voor degenen die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1 onder A.
4. Bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder kan een huisvestingsvergunning worden verleend in afwijking van de voorwaarde uit het eerste lid onder e.
5. In afwijking van het eerste lid onder c. kan voor sociale huurwoningen met een huurprijs vanaf € 697,07 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 61.046,--.
6. In afwijking van het eerste lid, onder d, kan het college van burgemeester en wethouders een afwijkende inkomensgrens vaststellen, wanneer vanwege de te verwachten leencapaciteit de inkomensgrens tot onevenredige effecten zou leiden.

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen

De in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn de bedragen die gelden in 2024. Deze bedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd:

a. de inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder c overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
b. de inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder d overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
c. de huurprijs in artikel 3, vijfde lid, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
d. de inkomensgrens in artikel 3, vijfde lid, overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
e. de huurprijzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;

f. de inkomensgrenzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
g. de huurprijzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
h. de inkomensgrens in artikel 24, vijfde lid, tabel 2, kolom 1, overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
i. de inkomensgrens in artikel 24, vijfde lid, tabel 2, kolom 2, overeenkomstig artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 5. Vruchteloze aanbieding

1. In geval van een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a is sprake van vruchteloze aanbieding als de eigenaar de woonruimte tenminste dertien weken lang, gerekend vanaf de datum van de eerste advertentie, zonder resultaat heeft aangeboden aan huishoudens die er op grond van artikel 3 voor in aanmerking komen, mits:
   a. de woonruimte is aangeboden tegen een redelijke huurprijs, als beschreven in artikel 17, eerste lid van de wet;
   b. er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd en
   c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.

2. In geval van een betaalbare nieuwbouw koopwoning, als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder b, is sprake van vruchteloze aanbieding als de verkoper van de woonruimte dertien weken lang, gerekend vanaf de datum van de eerste advertentie, zonder resultaat heeft aangeboden aan huishoudens die er op grond van artikel 3 voor in aanmerking komen, mits:
   a. de woonruimte is aangeboden tegen een marktconforme koopprijs. De verkoper kan hier wel ten gunste van de koper van afwijken;
   b. er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd; en

c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.

Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
    a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
    b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
    c. huishoudinkomen;
    d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
    e. kopie van het huur- of koopcontract of schriftelijke verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven;
    f. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
    g. als dat van toepassing is: een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening en
    h. als dat van toepassing is: de voorrangscategorie waartoe de aanvrager behoort.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens te vragen die nodig zijn om te aanvraag te beoordelen.
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
    a. aan wie de vergunning is verleend (volledige naam, geboortedatum, geboorteplaats, geboorteland);
    b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
    c. naam en adres van de verhuurder;
    d. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt en
    e. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt.

Artikel 7. Intrekken van de huisvestingsvergunning

Naast de in artikel 18 van de wet genoemde gronden voor intrekken van de huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning intrekken als er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning.

Paragraaf 2.3. Inschrijfsysteem van woningzoekenden, bekendmaking aanbod

Artikel 8. Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op:

a. sociale huurwoningen in eigendom van een toegelaten instelling;
b. sociale huurwoningen van particuliere verhuurders, die zijn opgenomen in een door burgemeester en wethouders vastgesteld besluit (niet van toepassing voor gemeente Houten) en
c. middenhuurwoningen (niet van toepassing voor gemeente Houten)

Artikel 9. Inschrijfsysteem, algemene eisen

1. Verhuurders van de in artikel 8 bedoelde woonruimten zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem van woningzoekenden, zodat de rangorde bepaald kan worden.
2. Het inschrijfsysteem is transparant, controleerbaar, gebruiksvriendelijk en toegankelijk.
3. Als burgemeester en wethouders daarom verzoeken, legt verhuurder aan hen verantwoording af over de inschrijving voor en toewijzing van de woonruimten.
4. De administratiekosten die aan woningzoekenden berekend worden in verband met hun inschrijving, staan in redelijke verhouding tot de kosten die in verband met het inschrijfsysteem voor de woningzoekende gemaakt worden;
5. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
6. De inschrijving die resulteert in een huurovereenkomst vervalt niet als het een tijdelijke huurovereenkomst betreft, zoals bedoeld in de artikelen 7:274c, tweede lid en 7:271, eerste lid, tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10.Inschrijfsysteem van toegelaten instellingen betreffende de sociale huur

1. De toegelaten instellingen in de woningmarktregio hebben een gezamenlijk inschrijfsysteem voor woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. Een woningzoekende kan een beroep doen op de regionale klachtencommissie.
4. Een inschrijving eindigt na toewijzing van een woonruimte door een toegelaten instelling, bij woningruil of als de woonruimte is betrokken met

gebruikmaking van een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, met uitzondering van de terugkeerurgentie.

5. Na aanvaarding van een woonruimte in eigendom van een toegelaten instelling, behoudt een woningzoekende 75% van de inschrijfduur, mits de woningzoekende zich binnen twaalf maanden na de aanvaarding opnieuw inschrijft.
6. De inschrijving die resulteert in een huurovereenkomst vervalt niet als het een tijdelijke huurovereenkomst betreft, zoals bedoeld in de artikelen 11a en 11b van de wet en als er een huurovereenkomst zoals bedoeld in artikel 11c van de wet is aangegaan.

Artikel 11. Bekendmaking van het aanbod

1. Het aanbod van particuliere verhuurders wordt bekend gemaakt op het in de regio gangbare platform. In aanvulling hierop kunnen verhuurders ook op de eigen website of op een andere transparante wijze adverteren (niet van toepassing voor gemeente Houten).
2. Het aanbod van toegelaten instellingen wordt op het in de regio gangbare platform bekend gemaakt.
3. Van het tweede lid kan worden afgezien als een woonruimte bedoeld is:
    a. voor verdeling via bemiddeling of op grond van beheerdersbelang;
    b. als wisselwoning of plankwoning ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
    c. als standplaats voor een woonwagen of
    d. voor bewoning door een woongroep.
4. De bekendmaking van het aanbod bevat in ieder geval:
    e. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
    f. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend en
    g. als dat van toepassing is: de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingssysteem

Artikel 12.Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op:

a. sociale huurwoningen in eigendom van toegelaten instellingen in de woningmarktregio;

b. sociale huurwoningen, in eigendom van particuliere verhuurders, waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is (niet van toepassing voor gemeente Houten);
c. woonruimte bedoeld voor woongroepen;
d. woonwagenstandplaatsen.

Artikel 13. Verdeling van sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen worden op de volgende wijze verdeeld:

a. de meeste woonruimte wordt verdeeld via het aanbodmodel, zoals omschreven in artikel 14;
b. maximaal 20% van de beschikbaar komende woonruimte kan worden verdeeld via het lotingmodel, zoals omschreven in artikel 15;
c. bemiddeling vindt plaats in de in artikel 16 genoemde situaties.

Artikel 14. Aanbodmodel

1. De woonruimte wordt aangeboden op het in de regio gangbare platform.
2. De tijdig ingekomen reacties van woningzoekenden worden gerangschikt volgens de rangordebepalingen uit artikel 45, waarna de kandidaat met de hoogste positie in de rangorde wordt geselecteerd.

Artikel 15. Lotingmodel

1. De woonruimte wordt op het in de regio gangbare platform aangeboden.
2. Bij het lotingmodel zijn de voorrangsbepalingen uit paragraaf 2.5 en 2.6 en de rangordebepaling van artikel 45 niet van toepassing behoudens dat de woonruimte voor de woningzoekende naar aard, grootte en prijs moet voldoen aan artikel 22, vierde lid, onder b (seniorenwoonruimte) en f (jongerenwoonruimte), artikel 23, eerste, tweede en derde lid en artikel 24.
3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselect bepaald, door het computersysteem.
4. Een woningzoekende kan per woonruimte één reactie uitbrengen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen in een nadere regel bepalen dat alleen specifieke typen woonruimte via loting mogen worden verdeeld.

Artikel 16.Bemiddeling

1. Bij bemiddeling wordt een huisvestingsvergunning verstrekt aan een woningzoekende, zonder dat de woonruimte op het in de regio gangbare platform aangeboden is.

2. Bemiddeling is eenmalig, behalve als via bemiddeling verkregen woonruimte tijdelijke woonruimte betreft. Het recht op bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.
3. Bemiddeling vindt plaats in de volgende gevallen:
    a. bij aangepaste woonruimte en woonruimte met zorgvoorzieningen (artikel 22);
    b. bij statushouders (artikel 36), zowel op grond van de taakstelling als na tijdelijke huisvesting;
    c. bij urgentie op maatschappelijke gronden in geval van uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen (artikel 35 onder b);
    d. Bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden met terugkeervoorrang (artikel 34, tweede lid onder d);
    e. bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden (artikel 34) of bij dreigende dakloosheid (artikel 29), in beide gevallen als zelf zoeken via het aanbodmodel geen oplossing biedt;
    f. als een urgent verklaarde buiten zijn schuld geen woning heeft kunnen vinden binnen de gestelde termijn (artikel 43) of
    g. bij overige situaties waar bemiddeling naar het oordeel van de toegelaten instelling noodzakelijk is, bijvoorbeeld als het gaat om beheerdersbelang (artikel 17).
4. Bij bemiddeling moet de woonruimte voor de woningzoekende naar aard, grootte en prijs voldoen aan artikel 22, vierde lid onder b (seniorenwoonruimte) en f (jongerenwoonruimte), artikel 23, eerste, tweede en derde lid en artikel 24. Hiervan kan slechts bij uiterste noodzaak worden afgeweken.
5. Andere voorrangscriteria zijn bij bemiddeling niet van toepassing.

Artikel 17. Beheerdersbelang

1. Een toegelaten instelling kan, met het oog op het beheren van haar woningvoorraad, in relatie tot het belang van de wijk, openbare orde en veiligheid of de leefbaarheid, een zittende huurder of woningzoekende via bemiddeling een (andere) woonruimte uit haar voorraad aanbieden, bijvoorbeeld om overlast te beëindigen of te voorkomen.
2. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
    a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;

b. het bleek niet mogelijk om de aanleiding, zoals overlast, op een andere wijze aan te pakken;
c. de toegelaten instelling lost het probleem eerst binnen de eigen woonruimtevoorraad op en vervolgens pas in andermans woonruimtevoorraad.

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een of meer woonruimten in een complex aanwijzen als geschikt voor een woongroep.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een groep woningzoekenden aanmerken als woongroep.
3. 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.
4. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de eisen waaraan een woongroep moet voldoen en de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt verdeeld.

Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimten op een woonwagenlocatie geldt het volgende:
   a. er wordt een wachtlijst gehanteerd;
   b. toewijzing vindt plaats op de in het tweede en derde lid beschreven wijze;
   c. de wachtlijst wordt beheerd door de door burgemeester en wethouders aangewezen beheerder en
   d. inschrijven op deze wachtlijst kan alleen met een geldige inschrijving bij WoningNet.
2. De toewijzing van vrijkomende woonwagenstandplaatsen gaat als volgt:
   a. de voorrangsgronden uit paragraaf 2.5 en 2.6 zijn niet van toepassing;
   b. 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;

c. het aantal eerste inschrijvers onder b. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.

3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers op de wachtlijst, zoals bedoeld in het tweede lid, 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 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 het derde lid onder b tot en met f. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.
4. Een adviescommissie van bewoners van de woonwagenlocatie adviseert de beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde van lid 3 aangehouden.
5. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling. Als zij dat doen, vragen zij de beheerder voorafgaand om advies.

Paragraaf 2.5. Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen

Artikel 20.Toepasselijkheid

1. Deze paragraaf geldt voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte kan voorrang verleend worden aan woningzoekenden die vallen onder een van de in deze paragraaf beschreven voorrangsgronden.

3. De in deze paragraaf beschreven voorrangsgronden gelden binnen de hele woningmarktregio, tenzij bij de beschrijving van de voorrangsgrond expliciet anders is bepaald.

Artikel 21.Voorrangsgronden

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen voorrang geven in verband met:

a. de aard van de woonruimte;
b. de grootte van de woonruimte;
c. de prijs van de woonruimte;
d. economische of maatschappelijke binding of
e. een urgentverklaring.

Artikel 22.Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

1. De verhuurder kan een woonruimte labelen als:
   a. woonruimte met zorgvoorzieningen;
   b. seniorenwoonruimte;
   c. toegankelijke woonruimte;
   d. aangepaste woonruimte;
   e. woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex of
   f. jongerenwoonruimte, bedoeld voor jongeren van 18 tot en met 29 jaar; 18 tot en met 22 jaar dan wel 18 tot en met 27 jaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen, in overleg met de verhuurder, bepaalde woonruimte aanwijzen als woonruimte voor bijzondere doelgroepen of voor woongroepen, waarbij de voorrang beperkt kan worden tot bijzondere doelgroepen en woongroepen uit de gemeente.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat in een doorschuifcomplex doorstromers die binnen dat complex doorschuiven, voorrang krijgen op andere woningzoekenden.
4. Voor de op grond van het eerste en het tweede lid gelabelde typen woonruimte geldt de volgende tabel, die aangeeft welke doelgroep voorrang krijgt voor welk type woonruimte:

	Type woonruimte	Doelgroep
a.	Woonruimte met zorgvoorzieningen	Huishoudens waarvan een van de leden voldoet aan de door burgemeester en wethouders in

		een nadere regel vastgestelde eisen om in aanmerking te komen voor deze woonruimte.
b.	Seniorenwoonruimte	Huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep senioren behoort (primaire doelgroep), of, met inachtneming van het in lid 6 bepaalde, huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep 55+ behoort (secundaire doelgroep).
c.	Toegankelijke woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze (keuze uit gelijkvloers, rollatorwoning, rolstoelwoning).
d.	Aangepaste woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden fysieke beperkingen ondervindt en voor dit type woonruimte geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
e.	Woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex	Doorschuivers.
f.	Jongerenwoonruimte	Woningzoekenden in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar, van 18 tot en met 22 jaar of van 18 tot en met 27 jaar.
g.	Woonruimte voor woongroepen	Woongroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.
h.	Woonruimte voor bijzondere doelgroepen	Doelgroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.

5. Als de aanbieding van de woning bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep, kan de woning maximaal tweemaal opnieuw worden aangeboden aan dezelfde doelgroep. Daarna komen andere woningzoekenden in aanmerking.

6. Lid 6. Op woonruimte met het label seniorenwoonruimte wordt primair voorrang verleend aan huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort. Als er op seniorenwoonruimte die wordt aangeboden op grond van de artikelen 14, 15 en 16 van deze verordening geen reacties komen van huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort, wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep 55+ behoort.

Artikel 23.Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan de grootte past bij de grootte van de woonruimte, volgens onderstaande tabel:

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

2. Afwijking van deze tabel is mogelijk als dat in verband met de leefbaarheid nodig is.

3. Als er voor een woonruimte met vijf of meer kamers geen gegadigden zijn met de juiste huishoudensgrootte, wordt voorrang verleend op basis van aflopende huishoudensgrootte.
4. Voor woonruimten met maximaal drie kamers krijgen doorstromers die een woonruimte van minimaal 4 kamers achterlaten, waar zij minimaal een jaar gewoond hebben, voorrang (Van-groot-naar-beter-regel). Burgemeester en wethouders kunnen in een nadere regel bepalen dat de voorrang voor doorstromers niet geldt voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75m2.

Artikel 24.Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan het huishoudinkomen past bij de huurprijs, zoals aangegeven in tabel 1:
   Tabel 1

Leeftijd	Huishoudensgrootte	Huishoudinkomen	Huurprijs tot
Tot AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 27.725,--	€ 650,43
	Twee personen	Tot en met € 37.625,--	€ 650,43
	Drie of meer personen	Tot en met € 37.625,--	€ 697,07
Vanaf AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 27.225,--	€ 650,43
	Twee personen	Tot en met € 36.675,--	€ 650,43
	Drie of meer personen	Tot en met € 36.675,--	€ 697,07

2. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waar tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van zeventig procent ligt

3. Als dat nodig is om aan de eisen van de Woningwet te voldoen, kan een toegelaten instelling huishoudens met een huishoudinkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.
4. Lid 1 geldt niet voor woonruimte waarvan de aanvangshuur wordt verlaagd om te voldoen aan hetgeen gesteld in artikel 46, tweede lid van de Woningwet.
5. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarbij voorrang wordt gegeven aan huishoudens met een middeninkomen, zoals aangegeven in tabel 2:
   Tabel 2

Huishoudinkomen vanaf	Huishoudinkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 52.671,-- (meerpersoonshuishoudens)	€ 61.046,--	€ 697,07	€ 879,66
€ 47.699,-- (eenpersoonshuishoudens)			

Artikel 25.Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

1. Woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een in het tweede lid aangewezen kern hebben voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvestingvergunning voor alle woonruimte in die kern.
2. Als kern in de gemeente Houten worden aangewezen de kernen:
   a. Schalkwijk
   b. 't Goy en
   c. Tull en 't Waal.
3. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor appartementen vanaf de eerste verdieping in de gemeente voorrang geven aan vitale beroepen, zijnde woningzoekenden met een economische binding aan de gemeente, die werkzaam zijn binnen de sectoren onderwijs, zorg, ~~en~~ brandweer en, kinderopvang.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor woonruimte in een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang verlenen aan een categorie

woningzoekenden, bijvoorbeeld doorstromers, senioren of jongeren met een maatschappelijke binding aan die wijk of dat gebied.

5. Burgemeester en wethouders werken de voorwaarden voor de voorrang als bedoeld in lid drie en vier verder uit in een nadere regel.

6. Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding is maximaal 50% van het totaal aantal toewijzingen.

Paragraaf 2.6. Urgentverklaring

Artikel 26.Toepasselijkheid

Deze paragraaf geldt voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen.

Artikel 27.Gronden voor een urgentverklaring

Een urgentverklaring is een verklaring van burgemeester en wethouders dat een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie, geeft voorrang voor sociale huurwoningen waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is en is uitsluitend mogelijk in de volgende gevallen:

a. Bij dreigende dakloosheid
b. Bij relatiebeëindiging
c. Door financiële omstandigheden
d. Op medische gronden
e. Bij mantelzorg
f. Op volkshuisvestelijke gronden
g. Op maatschappelijke gronden
h. Voor statushouders
i. Voor gedupeerden van het aanbodsysteem.

Artikel 28.Algemene eisen voor een urgentverklaring

1. Urgentie wordt slechts verleend als voldaan wordt aan elk van de volgende voorwaarden:
   a. de woningzoekende is ingezetene;
   b. de woningzoekende beschikt over een 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;
h. het huishoudinkomen is niet hoger dan het in artikel 3, lid 5 genoemde bedrag en
i. er wordt voldaan aan de bij de specifieke urgentiegrond genoemde voorwaarden.

2. De voorwaarden uit het eerste lid onder a. tot en met h. gelden niet bij een urgentie op maatschappelijke gronden, urgentie voor statushouders of gedupeerden van het aanbodsysteem.
3. De voorwaarden uit het eerste lid onder e. tot en met h. gelden niet bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden.
4. Voor urgentie bij mantelzorg geldt niet de voorwaarde uit het eerste lid onder a. en mag, in afwijking van het eerste lid onder b., de zelfstandige woonruimte buiten de woningmarktregio liggen.

Artikel 29.Urgentie bij dreigende dakloosheid

Van urgentie bij dreigende dakloosheid is uitsluitend sprake bij het buiten eigen schuld of toedoen:

a. onvoorzienbaar moeten verlaten van een dienstwoning, omdat de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen;
b. moeten verlaten van een woonruimte door een gerechtelijk vonnis (geen echtscheidingsvonnis), voor zover betrokkene dit niet had kunnen voorkomen of
c. verliezen van een woonruimte door een calamiteit, zoals brand of overstroming.

Artikel 30.Urgentie bij relatiebeëindiging

1. Van urgentie bij relatiebeëindiging is uitsluitend sprake als:
   a. de partners meer dan twee jaar hebben samengewoond;
   b. de samenwoning niet langer dan drie maanden vóór de aanvraag is beëindigd;
   c. er minimaal één minderjarig kind in het geding is en

d. geen van de ouders of verzorgers in de woningbehoefte van het kind of de kinderen kan of had kunnen voorzien.

2. Onverminderd het eerste lid wordt er slechts één urgentverklaring per beëindigde relatie verstrekt en wel aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kinderen draagt en die naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet op enigerlei wijze in de woningbehoefte kan of had kunnen voorzien. Als de zorg gelijk verdeeld wordt, 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 31.Urgentie door financiële omstandigheden

Van urgentie door financiële omstandigheden is uitsluitend sprake als:

a. de aanvrager de zorg heeft voor minimaal één bij aanvrager geregistreerd inwonend minderjarig kind;
b. de aanvrager buiten zijn eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden;
c. de aanvrager 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 een goedkopere woonruimte en
d. de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

Artikel 32.Urgentie op medische gronden

1. Een urgentie op medische gronden wordt uitsluitend verleend aan een ingezetene:
   a. die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert;
   b. die te maken heeft met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld of
   c. waarvoor een verhuizing wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar het oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is zoals bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
2. Onder medische gronden worden zowel fysieke als psychische klachten verstaan.

Artikel 33.Urgentie bij mantelzorg

1. Een indicatie bij mantelzorg wordt uitsluitend verleend als:
    a. mantelzorg een oplossing is voor de zorgvraag van degene aan wie mantelzorg verleend zal worden;
    b. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende;
    c. de reisafstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer dan vijf kilometer is en deze reisafstand na verhuizing minder dan vijf kilometer wordt; deze reisafstand wordt gemeten volgens de kortst mogelijke route;
    d. er sprake is 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 is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.
2. Per mantelzorgsituatie wordt maar één keer urgentie verleend.

Artikel 34.Urgentie op volkshuisvestelijke gronden

1. Een urgentie op volkshuisvestelijke gronden kan worden verleend als de woningzoekende zijn woonruimte moet verlaten omdat die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.
2. De urgentverklaring kan op de volgende manieren worden gebruikt:
    a. om te verhuizen met gebruik van de woonduur, waarbij de woonduur wordt omgezet in inschrijftijd;
    b. regionale urgentie, voor woningzoekenden die willen verhuizen naar een regiogemeente;
    c. gemeentelijke urgentie, voor woningzoekenden die binnen de gemeente willen verhuizen;
    d. terugkeervoorrang, voor woningzoekenden die na hun gedwongen verhuizing, al dan niet met gebruik van de hiervoor genoemde urgentiemogelijkheden, willen terugkeren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex.
3. Burgemeester en wethouders werken de verschillende mogelijkheden van de hiervoor genoemde volkshuisvestelijke urgentie uit in een nadere regel.

Artikel 35.Urgentie op maatschappelijke gronden

Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend als er sprake is van:

a. problemen van relationele aard of huiselijk geweld, waardoor de woningzoekende de woonruimte heeft verlaten en nu verblijft in een door burgemeester en wethouders erkende voorziening voor tijdelijke opvang van personen, of
b. uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen, waar de woningzoekende verblijft na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio, en de woningzoekende door de instelling is voorgedragen voor bemiddeling.

Artikel 36.Urgentie voor statushouders

Een urgentie voor statushouders wordt verleend op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en eveneens na tijdelijke huisvesting van de statushouder.

Artikel 37.Urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem

Een urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem wordt uitsluitend verleend als de regionale klachtencommissie heeft geconstateerd dat de aanvrager daadwerkelijk door het aanbodsysteem is gedupeerd.

Artikel 38.Geldigheid van de urgentverklaring

Een urgentverklaring geldt in de hele woningmarktregio, tenzij deze verordening expliciet aangeeft dat de urgentverklaring alleen in de gemeente geldt.

Artikel 39.Aanvraag urgentverklaring - waar indienen en door wie?

1. Een urgentverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente situatie is ontstaan, via een daartoe door hen vastgesteld formulier.
2. Een urgentverklaring wordt aangevraagd door de woningzoekende.
3. In afwijking van het eerste lid wordt een urgentverklaring voor mantelzorg aangevraagd in de gemeente waar de mantelzorg verleend zal worden.
4. In afwijking van het eerste en tweede lid wordt een urgentverklaring voor statushouders niet aangevraagd, maar ambtshalve toegekend door de gemeente waar de statushouder op grond van de taakstelling zal worden gehuisvest.

5. In afwijking van het tweede lid wordt een urgentie op maatschappelijke gronden wegens uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen, aangevraagd door die instelling. De aanvraag vindt plaats door de uitstromer te plaatsen op een voordracht voor bemiddeling, waarbij geldt dat het aantal voorgedragen woningzoekenden niet hoger is dan het vooraf met burgemeester en wethouders overeengekomen aantal.
6. In afwijking van het tweede lid wordt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 40.Indieningsvereisten en indieningstermijn

1. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende gegevens:
    a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de woningzoekende;
    b. omvang van het huishouden van de woningzoekende;
    c. urgentiegrond waarop een beroep wordt gedaan en
    d. motivering, waarin de persoonlijke problematiek wordt geschetst, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie, argumenten waarom verhuizing binnen een half jaar nodig is en waarom de woningzoekende niet in staat is zelf binnen zes maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.
2. Bij de beoordeling van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur.
3. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag waarover in het verleden al is beslist, wordt alleen in behandeling genomen bij gewijzigde feiten en omstandigheden.
4. Een aanvraag van een urgentverklaring wegens dreigende dakloosheid wordt uiterlijk één maand na het ontstaan van de dakloosheid gedaan.
5. Een aanvraag wegens relatiebeëindiging wordt gedaan binnen de volgende termijnen:
    a. 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;
    b. bij beëindiging geregistreerd partnerschap: van het moment dat het partnerschap wordt beëindigd tot uiterlijk drie maanden daarna;

c. bij samenleving zonder contract: van 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;
d. bij een samenlevingscontract: van het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, tot uiterlijk drie maanden daarna of
e. bij het ontbreken van documenten om de urgentie te beoordelen: van het moment dat de samenwoning blijkens een overgelegd uittreksel uit de Basisregistratie Personen daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan, tot uiterlijk drie maanden daarna.

Artikel 41.Inhoud van de urgentverklaring

Een urgentverklaring vermeldt in ieder geval:

a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
b. datum van het verzoek om een urgentverklaring;
c. urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld en
d. het zoekprofiel voor de woningmarktregio en het eventuele tweede zoekprofiel voor de gemeente waar de urgentverklaring is afgegeven.

Artikel 42. Zoekprofiel

1. Het zoekprofiel geeft aan voor welke woonruimte in welke gemeenten de urgentverklaring geldt.
2. Het standaard zoekprofiel is: appartementen vanaf de eerste verdieping, in de hele woningmarktregio.
3. Bij een urgentie op volkshuisvestelijke gronden wordt het standaard zoekprofiel uitgebreid met woonruimten die qua type woonruimte vergelijkbaar zijn met de huidige woonruimte. Dit zoekprofiel geldt binnen de hele woningmarktregio.
4. Het zoekprofiel bij een urgentie wegens mantelzorg beperkt zich tot woonruimten binnen vijf kilometer van de woonruimte van de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener, gemeten volgens de kortst mogelijke route.
5. Het zoekprofiel bij een urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem beperkt zich tot woonruimte in de gemeente waar de urgentie is afgegeven.
6. Het standaard zoekprofiel kan bij een urgentie wegens mantelzorg of op medische gronden op advies van de door burgemeester en wethouders

aangewezen adviseur om medische redenen worden uitgebreid tot andere typen woonruimte. Dit zoekprofiel geldt binnen de hele woningmarktregio.

7. Burgemeester en wethouders kunnen daarnaast van het standaard zoekprofiel afwijken als zij van mening zijn dat:
    a. de leefbaarheid daar aanleiding toe geeft, of
    b. huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk nodig is, maar de lokale woonruimtevoorraad geen in het zoekprofiel passende woonruimte biedt.
8. In het in het vorige lid bedoelde geval stellen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vast. Dit tweede zoekprofiel geldt uitsluitend voor woonruimten in de gemeente waar de urgentverklaring wordt afgegeven.

Artikel 43. Vervallen, verlengen, intrekken of wijzigen van de urgentverklaring

1. Een urgentverklaring vervalt na zes maanden.
2. In afwijking van het vorige lid vervalt een urgentverklaring op volkshuisvestelijke gronden na een jaar.
3. In afwijking van de vorige leden kunnen burgemeester en wethouders op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen, als er aantoonbaar geen aanbod is geweest dat overeenkwam met het zoekprofiel.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentverklaring intrekken als de woningzoekende:
    a. niet langer aan de eisen voor een urgentverklaring voldoet;
    b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren of
    c. eenmaal een aanbod voor een passende woonruimte heeft geweigerd.
5. Na het intrekken of vervallen van een urgentverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Paragraaf 2.7 Rangorde bij sociale huurwoningen

Artikel 44. Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op sociale huurwoningen in eigendom van toegelaten instellingen.

Artikel 45. Rangorde

1. De woonruimte wordt aangeboden aan de gegadigde die voldoet aan de eisen voor een huisvestingsvergunning. Bij het bepalen van de volgorde worden alle

belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.

2. Als er voorrangsregels als bedoeld in paragraaf 2.5 en 2.6 van toepassing zijn, wordt de woonruimte in afwijking van het eerste lid, aangeboden aan de gegadigde die op grond van die voorrangsregels als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt.
3. Als er meerdere voorrangsregels van toepassing zijn, geldt binnen de voorrangsregels de volgende onderlinge rangorde:
    a. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het seniorenwoonruimte, aangepaste woonruimte, jongerenwoonruimte, of woonruimte voor bijzondere doelgroepen betreft;
    b. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte als bedoeld in artikel 23, met uitzondering van de voorrang in verband met de Van-groot-naar-beter-regel;
    c. Voorrang in verband met maatschappelijke binding aan de gemeente, kern of wijk, als bedoeld in artikel 25;
    d. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het woonruimte met zorgvoorzieningen betreft;
    e. Voorrang in verband met een volkshuisvestelijke urgentie als bedoeld in artikel 34, voor zover het terugkeervoorrang betreft; degene met de oudste urgentverklaring eerst en bij meer urgenten van dezelfde datum: degene met de langste woonduur;
    f. Voorrang in verband met een volkshuisvestelijke urgentie als bedoeld in artikel 34, voor zover het een gemeentelijke urgentie betreft en de woning ligt in de wijk waar de urgentverklaarde voorafgaand aan de urgentie woonde; degene met de oudste urgentverklaring eerst en bij meer urgentverklaringen van dezelfde datum: degene met de langste woonduur;
    g. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het een doorschuifcomplex betreft;
    h. Voorrang in verband met een urgentverklaring: overige urgenties als bedoeld in de artikelen 29 tot en met 37; degene met de oudste

urgentverklaring eerst en bij meer urgenten van dezelfde datum: degene met de langste inschrijfduur;

i. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het iemand met een indicatie door fysieke beperking betreft;
j. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte als bedoeld in artikel 23, voor zover het de Van-groot-naar-beter-regel betreft;
k. Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte als bedoeld in artikel 24, eerste en vijfde lid;
l. Voorrang in verband met economische binding in verband met de sector waarin iemand werkzaam is.

4. Als op grond van deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor deze woonruimte, beslist het college aan wie van deze woningzoekenden een huisvestingsvergunning wordt verstrekt;
5. Jaarlijks mag bij maximaal vijf procent van de woonruimte die via het aanbodmodel wordt aangeboden, worden aangegeven dat hiervoor de urgentverklaring niet geldig is.

Paragraaf 2.8 Voorrangsgronden en rangorde voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen

Artikel 46. Deze paragraaf is van toepassing op betaalbare nieuwbouw-koopwoningen, waarvan na vaststelling van de verordening nog geen anterieure overeenkomst is gesloten of de verkoop nog niet is gestart.

Artikel 47. Voorrangsgronden

- 1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 46 bedoelde woonruimte hebben woningzoekenden met een vitaal beroep en maatschappelijk en economisch gebondenen aan de regio voorrang. .
- 2. Als burgemeester en wethouders het vorige lid toepassen, leggen zij dit vast in een nadere regel en geven zij hierbij eveneens de voorrangsvolgorde aan, die aanvullend is op de in het volgende artikel beschreven rangorde.

Artikel 48. Rangorde

- 1. De woonruimte wordt aangeboden aan de gegadigde die voldoet aan de eisen voor een huisvestingsvergunning en die op grond van het volgende lid als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt.
- 2. Bij het bepalen van de volgorde worden alle belangstellende woningzoekenden gerangschikt op vitaal beroep, daarna maatschappelijke binding aan de gemeente, daarna economische binding aan de gemeente, daarna maatschappelijke binding aan de regio, daarna economisch gebondenen aan de regio.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 49.Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, vrijstelling

1. Het verbod van artikel 21, eerste lid van de wet is van toepassing op
   a. Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en
   b. Koopwoningen tot de koopprijsgrens.

   Deze woonruimte mag niet zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
   a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken of onttrokken gehouden;
   b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd of samengevoegd gehouden;
   c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet gehouden;
   d. tot twee of meer woonruimten worden verbouwd of in die verbouwde staat worden gehouden.
2. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder a. is vrijgesteld: woonruimte die wordt onttrokken door een toegelaten instelling, als aan die onttrekking een besluit van burgemeester en wethouders ten grondslag ligt.
3. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder c. is vrijgesteld:

   Woonruimte waar sprake is van hospitaverhuur.

4. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder a, b, c en d. zijn vrijgesteld situaties waarbij de eigenaar van de woonruimte:
    a. een schriftelijke toestemming (niet zijnde een omgevingsvergunning) van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat en mits het gebruik sindsdien onafgebroken heeft plaatsgehad en naar aard en omvang niet is geïntensiveerd.
5. Een vergunning die is verleend voor het omzetten, samenvoegen, onttrekken of woningvormen, wordt geacht ook te zijn verleend voor het omgezet, samengevoegd, onttrokken of gevormd houden van die woonruimte.

Artikel 50. Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt door de eigenaar ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.
2. Bij de aanvraag worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:
    a. naam en adres van de eigenaar;
    b. reden van de aanvraag;
    c. gegevens over de huidige situatie: adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft; huur- of koopprijs; aantal kamers; gebruiksoppervlakte en staat van onderhoud;
    d. gegevens over de beoogde situatie: bestemming; bouwtekening/omgevingsvergunning; geluidsisolatieplan of meetrapport, voorstel (niet van toepassing voor gemeente Houten) voor financiële compensatie;
    e. bij voorgenomen samenvoeging: verwachte huur- of koopprijs; naam van de toekomstige bewoner(s) en omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners.
3. Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.

Artikel 51. Weigeringsgronden

Behalve op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook 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 en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

b. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets, waardoor het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand;
c. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen (niet van toepassing voor gemeente Houten) of
d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het omgevingsplan.

Artikel 52.Leefbaarheidstoets

1. De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:
    a. fysieke leefbaarheidseisen aan onder andere de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en normen voor geluidsisolatie en
    b. de leefbaarheid in de omgeving van het pand in algemene zin.
2. Burgemeester en wethouders geven in een nadere regel verdere uitwerking aan de leefbaarheidstoets.

Artikel 53.Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften verbinden over onder andere:

a. de geldigheidsduur van de vergunning;
b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
c. het betalen van financiële compensatie (niet van toepassing voor gemeente Houten);
d. de leefbaarheid;
e. goed verhuurderschap;
f. het voorkomen van overlast;
g. de omgevingsvergunning en
h. het voorkomen of beperken van de aantasting van het woon- en leefklimaat (maatwerkvoorschriften).

Artikel 54.Financiële compensatie

Niet van toepassing voor gemeente Houten.

Artikel 55.Vervallen geldigheid vergunning

De vergunning vervalt van rechtswege als geen gebruik is gemaakt van de vergunning in de door burgemeester en wethouders daarvoor bepaalde periode, als bedoeld in artikel 53 onder a.

Artikel 56.Intrekkingsgronden

Behalve op grond van artikel 26 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming ook 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, of
d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het desbetreffende pand.

Paragraaf 3.2 Kadastrale splitsingsvergunning

Artikel 57.Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen, vrijstelling

1. Het verbod van artikel 22, eerste lid van de wet is van toepassing op
   a. Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
   b. Koopwoningen tot de koopprijsgrens.
2. Het recht op een in het eerste lid aangewezen gebouw mag niet zonder kadastrale splitsingsvergunning van burgemeester en wethouders worden gesplitst in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte. Het verbod geldt ook voor het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon voor een in het eerste lid aangewezen gebouw.

Artikel 58.Aanvraag vergunning

1. De aanvraag van een kadastrale splitsingsvergunning wordt door de eigenaar ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.
2. Bij de aanvraag worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:
    a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
    b. een verklaring van goede staat van onderhoud of 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 reden van de aanvraag.
3. Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.

Artikel 59. Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van kadastrale splitsingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften verbinden over onder andere:

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

Artikel 60. Weigeringsgronden

Behalve op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook 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 of
d. er sprake is van strijdigheid met het omgevingsplan, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan is verleend.
e. Er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

Artikel 61. Intrekkingsgronden

Behalve op grond van artikel 26 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook 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.

Paragraaf 3.3 Toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 62. Aanwijzing van woonruimte met een registratieplicht

Niet van toepassing voor gemeente Houten.

Artikel 63.Nachtencriterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

Niet van toepassing voor gemeente Houten.

Artikel 64.Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieding

Niet van toepassing voor gemeente Houten.

Paragraaf 3.4 Opkoopbescherming

Artikel 65.Aanwijzing beschermde woonruimte

Niet van toepassing voor gemeente Houten.

Artikel 66.Prijsgrens opkoopbescherming

Niet van toepassing voor gemeente Houten.

Artikel 67.Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

Niet van toepassing voor gemeente Houten.

Artikel 68. Aanvraag vergunning
Niet van toepassing voor gemeente Houten.

Artikel 69. Te verstrekken gegevens
Niet van toepassing voor gemeente Houten.

Artikel 70.Intrekkingsgronden
Niet van toepassing voor gemeente Houten.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 71.Experimenten
1. De raad kan in een experimentregeling afwijken van de bepalingen van de Huisvestingsverordening.
2. De experimentregeling voldoet aan de volgende voorwaarden:
    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.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het experiment uitwerken in een andere regel.

Artikel 72.Hardheidsclausule
1. Burgemeester en wethouders kunnen, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager afwijken van deze verordening.
2. Als een woningzoekende op basis van dit oordeel een urgentverklaring krijgt, dan geldt deze urgentverklaring alleen in de gemeente waar de urgentverklaring is verleend.

Artikel 73.Rapportageverplichting

1. De toegelaten instelling rapporteert jaarlijks achteraf over de wijze waarop zij (al dan niet op basis van mandaat) invulling heeft gegeven aan artikel 11, derde lid, artikel 16, derde lid en vierde lid, artikel 17, artikel 22, artikel 23, tweede en vierde lid, artikel 24, vierde en vijfde lid, artikel 25 zesde lid en artikel 45.
2. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 74.Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor de overtreding van de artikelen 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel, 23d, 23e en 41, eerste lid van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 26 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in de bijlage.
3. Voor de eerste overtreding gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
4. Voor volgende overtredingen gelden de boetes overeenkomstig de kolommen B, C en D van de tabel.
5. Van een volgende overtreding is sprake als er binnen drie jaar na het constateren van de vorige overtreding, sprake is van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel.

Artikel 75.Intrekking

De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Houten wordt ingetrokken.

Artikel 76.Overgangsbepaling

1. Vergunningen die zijn verleend onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 en eerdere Huisvestingsverordeningen worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden 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 2023 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Houten.

4. Situaties van hospitaverhuur die al bestonden vóór inwerkingtreding van deze verordening worden gerespecteerd, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die golden direct voorafgaand aan deze datum (niet van toepassing voor gemeente Houten).
5. Experimentregelingen die al bestonden vóór inwerkingtreding van deze verordening, blijven van kracht.

Artikel 77.Citeertitel
Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Houten.

Artikel 78.Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking op 1 november 2024

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 15 oktober 2024

de griffier,	de voorzitter,
{{?esl:Signer2:Capture:size(200,100)}}	{{?esl:Signer1:Capture:size(200,100)}}
C.M.S. Visser	G.P. Isabella

Bijlage 1: Artikelsgewijze toelichting

Algemeen

Wettelijk mogen alleen beperkende regels in een huisvestingsverordening worden gesteld aan de verdeling van woonruimte als sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. De gemeenteraad moet aantonen dat er schaarste is en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan (betaalbare) woningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Schaarste

In Houten en de regio is er in het algemeen sprake van een groot woningtekort. Vooral betaalbare huur- en koopwoningen zijn schaars. Om huishoudens zoveel mogelijk kansen te bieden op de woningmarkt en verdringingseffecten als gevolg van schaarste tegen te gaan, kan de gemeente verschillende instrumenten inzetten. Wat betreft nieuwbouw is er de ambitie om op basis van de Woonvisie via het programma Bouwen voor Houten om tot 2040 4.750 woningen bij te bouwen (waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 2/3^{e} als betaalbare woningen). Via deze huisvestingsverordening wordt in hoofdstuk 2 gestuurd op de verdeling van sociale huurwoningen (waaronder urgentietoekenning) en betaalbare koopwoningen.
Sturing op woningvoorraad vindt plaats door regels te stellen in hoofdstuk 3 van de huisvestingsverordening. Met Beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing (laatst vastgesteld door het college van B&W op 23-1-2024) zijn er mogelijkheden gecreëerd voor het bevorderen van woningdelen.

Met een woningtekort van 5,5 % heeft de regio Utrecht één van de grootste woningtekorten van alle Nederlandse regio's. De verwachting is dat dit woningtekort de komende jaren nog verder oploopt naar 27.430 woningen, ofwel 6,5 % van de woningvoorraad. Het woningtekort betekent schaarste aan woningen en zorgt voor grote concurrentie tussen huishoudens om een geschikte en betaalbare woning te bemachtigen.

<u>Sociale huur</u>

Sinds 2014 is er sprake van toenemende schaarste in de sociale huur in de Regio Utrecht. De gemiddelde wachttijd in Houten voor een sociale huurwoning is

toegenomen tot 9.9 jaren. Het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning is gestegen naar 287 reacties.

Koopsector

Er is nog steeds sprake van schaarste op de koopmarkt, wat bijvoorbeeld blijkt uit de lage score op de krapte-indicator van de kwartaalrapportages van de NVM. Houten is een van de duurste woongemeenten in de provincie. De gemiddelde WOZ-waarde van de koopwoningen in Houten benadert € 500.000,--. De gemiddelde transactieprijs in de provincie is uiteraard verschillend naar woningtype, maar dit laat een zelfde beeld zien:

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-4	2023-3	**2023-4**
Tussenwoning	435	447	**481**
Hoekwoning	487	494	**505**
2-onder-1-kap	651	620	**666**
Vrijstaand	878	881	**912**
Appartement	340	340	**374**
Totaal	**465**	**470**	**502**

Figuur 1. Transactieprijzen naar woningtype, provincie Utrecht, 4e kwartaal 2023

Dit betekent dat voor huishoudens met lagere inkomens, waaronder koopstarters, er onvoldoende betaalbare koopwoningen zijn. De gemeente stuurt aan op versnelling van vooral de betaalbare woningbouwproductie.

Vergunningsplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen

De gewijzigde Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om naast een vergunningplicht voor het in gebruik geven of nemen van huurwoningen ook voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen een vergunningplicht in te voeren. De wet stelt voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen in 2024 een maximum van € 390.000,--. In Houten is hiervoor niet gekozen en om die reden is aan artikel 2, eerste lid onderdeel b toegevoegd. Daarin is de vergunningsplicht opgenomen.

De gemeente Houten kiest er voor om de maximale koopprijsgrens te hanteren, nl. € 390.000,-- (conform het Spoorboekje van oktober 2023). Deze woningen zijn in de gemeente heel schaars. Net als bij de andere prijs- en inkomensgrenzen zal de gemeente steeds per ingang van een kalenderjaar voor zorgen dat de grenzen geïndexeerd worden volgens de in artikel 4 opgenomen wijze.

De gekozen inkomensgrens sluit aan bij de inkomensgrens voor middeninkomenshuur zoals die landelijk bepaald is in de Uitvoeringswet huurprijzen. Gekozen is om één grens te hanteren:

Nieuwbouwkoopwoningen tot € 390.000,--
Inkomenseis € 83.473,25 (voor eenpersoonshuishoudens) en € 92.174,25 (voor meerpersoons- huishoudens)

Deze grens is gekozen om ervoor te zorgen dat deze koopwoningen terecht komen bij starters en lage en middeninkomens. De inkomensgrens sluit ruim aan bij de leennormen die gelden en de leencapaciteit hypotheeknormen vastgesteld door het van NIBUD, maar ook bij de DEAB inkomens. Het voordeel om een DEAB inkomen aan te houden, is dat deze periodiek door de rijksoverheid wordt aangepast. Er gekozen om 1,75 keer het DEAB inkomen te hanteren.
In de verordening wordt tevens opgenomen dat de verkopers van de woningen de plicht hebben om de woningen dertien weken aan te bieden, met de daarbij in artikel 5 geldende eisen. Wanneer binnen dertien weken geen gegadigden op de woning hebben gereageerd die een vergunning kunnen krijgen en de woning wél voor een marktconforme prijs (of lager ten gunste van potentiële kopers) voldoende is geadverteerd, van de vergunningsplicht mag worden afgeweken.

<u>Vitale beroepsgroepen</u>
De gewijzigde Huisvestingswet 2014 maakt het verlenen van voorrang aan woningzoekenden die een vitaal beroep uitoefenen expliciet mogelijk en stelt hier ook eisen aan, namelijk dat er een tekort moet zijn aan deze beroepen in de gemeente én dat deze beroepen van vitaal belang zijn voor de lokale samenleving. Gemeenten mogen dit laatste zelf onderbouwen. In Houten is ervoor gekozen om onder deze regeling de volgende sectoren aan te wijzen: zorg, brandweer, onderwijs en kinderopvang (zie artikel 25 van de huisvestingsverordening) omdat deze een belangrijk maatschappelijk belang vertegenwoordigen. In de Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Houten [nog aan te passen in najaar 2024] is dit uitgewerkt (zoals aangegeven in artikel 25, vijfde lid). Binnen de aangewezen sectoren moet het gaan om beroepen waarbij men met het inkomen in beginsel in aanmerking kan komen voor sociale huur of voor betaalbare koopwoningen. Reden hiervoor is allereerst dat de voorrangsregeling anders niet effectief is want er gelden ook inkomenseisen voor sociale huur en betaalbare koop. Het moet binnen de sectoren gaan om uitvoerende beroepen die in de praktijk staan. De beroepen in de aangewezen sector moeten bijvoorbeeld in daadwerkelijk contact staan met de cliënt, met inwoners

of met leerlingen. Denk hierbij aan de zogenaamde ‘handjes aan het bed’ of de ‘ogen en oren op straat’.

Tekort aan personeel is niet altijd te herleiden tot de gemeente Houten. Vanwege het grote maatschappelijke belang van de uitvoerende functies moet worden voorkomen dat tekorten ontstaan.
Voor het onderwijs (in basis- en voortgezet onderwijs) is het terugdringen van de personeelstekorten in het onderwijs al jaren een aandachtpunt van het Rijk (Zie onder meer: www.aanpaklerarentekort.nl).
In de zorgsector is sprake van toenemende tekorten in de regio Utrecht (zie hier: Stories Dashboard - 9. Thuiszorg - Nederland (databank.nl).
Kinderopvang is een belangrijke sector om een aantal redenen. Voor jonge kinderen zorgt een kwalitatief goede en beschikbare kinderopvang voor een goede start. Dit draagt bij aan de mogelijkheden voor jonge kinderen om zich te ontwikkelen. Kinderopvang is een voorwaarde om ieder kind een gelijke start te geven. Kinderopvang geeft ouders de mogelijkheid om (meer) te werken. Kinderopvang biedt dus een mogelijkheid om tekorten in andere arbeidsmarktsectoren te helpen voorkomen. In het tweede kwartaal van 2022 stonden tegenover elke duizend banen in de kinderopvang 55 vacatures. Het is de hoogste vacaturegraad die ooit is gemeten in de kinderopvang. (CBS, februari 2023). In de drie arbeidsmarktregio’s Amersfoort-Eemland, Gooi & Vechtstreek en Midden-Utrecht en omgeving verwacht men in 2031 in totaal een tekort van 600 medewerkers.
Het maatschappelijk belang van de brandweer is evident. Dit is in Houten en elders georganiseerd door een combinatie van professionals die worden ondersteund door vrijwilligers die bij incidenten worden opgeroepen om binnen 8 minuten ter plaatse te zijn vanaf de kazerne. Uit een onderzoek van het CBS blijkt dat de tekorten groot zijn in de brandweer, ook in de veiligheidsregio Utrecht.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen behandeld die nadere toelichting nodig hebben.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

Definities in de Huisvestingswet

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Deze definities worden in deze verordening niet herhaald.

Definities in de verordening

- huishouden: in deze verordening is gekozen voor een vrij strikte definitie van het begrip “huishouden” omdat een ruimere definitie misbruik te veel in de hand werkt. Het gaat dan om misbruik met betrekking tot het aantal leden van een huishouden in relatie tot de bezettingsnormentabel bij toewijzingen. Een groter huishouden komt voor grotere woningen in aanmerking. Door een strakke definitie is het lastiger hier misbruik van te maken. Dit neemt uiteraard niet weg dat we ook diverse andere samenlevingsvormen zien en erkennen, maar waar het gaat om verdeling van woonruimte hanteren we deze definitie voor bepalen grootte woning en aantal kamers. Voor het meetellen van inwonende kinderen wordt een iets minder strenge definitie dan die van de belastingdienst gehanteerd, door uit te gaan van minimaal drie nachten als ondergrens.
- inkomensvoorrangsgrenzen middenhuur (niet van toepassing voor gemeente Houten);
- liberalisatiegrens: als de aanvangshuurprijs bij het ingaan van de huurovereenkomst zich op of onder deze grens bevindt, betreft het een sociale huurwoning. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks gewijzigd. Tot 1 januari 2025 ligt de grens op € 879,66.
- mantelzorg: bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt:
  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 niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.;
- middenhuurgrens (niet van toepassing voor gemeente Houten);
- toegankelijke woonruimte of seniorenwoonruimte (voorheen: nultredenwoonruimte): deze woonruimten zijn niet per se vrij van “treden”. De woonruimte en de belangrijkste functies zijn bereikbaar zonder trap, maar zo’n

woonruimte kan wel degelijk bijvoorbeeld een logeerkamer/hobbykamer één verdieping hoger hebben;
- particuliere vakantieverhuur (niet van toepassing voor gemeente Houten);
- woongroep: de verordening benoemt wooncoöperaties niet afzonderlijk. Vooralsnog worden wooncoöperaties gezien als een bijzondere vorm van een woongroep en zijn de regels voor woongroepen van toepassing.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Dit artikel is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening categorieën woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

Eerste lid: in het eerste lid worden onder a. allereerst de sociale huurwoningen aangewezen. Dat zijn de huurwoningen met een huur op of onder de liberalisatiegrens. Voor deze woningen is dus altijd een huisvestingsvergunning nodig, of de verhuurder nu een toegelaten instelling is (woningcorporatie) of een particulier.

Eerste lid onder c: vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. De gewijzigde Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om naast een vergunningplicht voor het in gebruik geven of nemen van huurwoningen eenzelfde vergunningplicht ook voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen in te voeren. In Houten is er voor gekozen om alle betaalbare koopwoningen onder deze vergunningplicht te laten vallen, omdat de vraag naar deze woningen groot is en er ook extra inspanning mee gemoeid is om deze woningen te realiseren. We willen daarom ook graag dat deze woningen bij de juiste doelgroep terecht komen.

Tweede lid: in het tweede lid wordt een aantal categorieën woonruimte uitgezonderd van de werking van hoofdstuk 2:

- woonruimte die wordt verhuurd onder de werking van de Leegstandwet, omdat dergelijke verhuringen tijdelijk zijn, met het doel na de tijdelijke verhuur alsnog te verkopen of te slopen;
- onzelfstandige woonruimte, omdat een groot deel daarvan verhuurd worden aan studenten, waarbij met name de systematiek van één toegelaten instelling (SSH) wordt gehanteerd;

- dienstwoningen, omdat deze direct verband houden met de aard van iemands werk, en verlaten moeten worden bij het eindigen van de arbeidsovereenkomst;
- zelfstandige woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30m2, verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling, omdat het hier gaat om woonruimte die een rol vervult in de systematiek van onder meer SSH;
- woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen, omdat de verdeling van deze woonruimte buiten de reikwijdte van verordening plaatsheeft;
- wisselwoningen, omdat deze woningen bedoeld zijn voor zittende huurders, die tijdelijk – in verband met een renovatie – hun woning moeten verlaten;
- woonruimten die via intermediaire verhuur verhuurd zijn aan een zorginstelling omdat de zorginstelling, waarmee de toegelaten instelling een overeenkomst heeft afgesloten, hoofdhuurder is.

Met dit artikel beperkt de verordening zich bij woonruimteverdeling tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoen.

Woonruimten die niet tot deze categorieën behoren, of zijn uitgezonderd in het tweede lid, kunnen zonder huisvestingsvergunning in gebruik gegeven of genomen, gehuurd of verhuurd worden.

Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

Eerste lid: 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. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. 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.

Derde lid: Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogeheten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen.

Voor bepaalde huishoudens wordt een uitzondering gemaakt op de inkomenstoets die bepalend is voor toegang tot sociale huurwoningen. Dit wordt beschreven in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijlage 1 onder A.

Vierde lid: Het afwijken van de voorrangsregels bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder is een mogelijkheid, maar geen vanzelfsprekendheid. Er wordt hier dus van geval tot geval een afweging gemaakt.

Vijfde lid: Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven af te wijken van de inkomensgrens voor de doelgroep. Het genoemd inkomen komt uit de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10, lid 2a, tweede opsomming, de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens. In de regio Utrecht wordt deze grens gehanteerd voor huishoudens met een laag middeninkomen.

Zesde lid: Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven aan het college van burgemeester en wethouders om een afwijkende inkomensgrens vast te stellen voor de vergunningsplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Het college mag alleen van deze bevoegdheid gebruik maken wanneer de te verwachten leencapaciteit tot onevenredige effecten leidt. Die onevenredige effecten doen zich voor wanneer de rente in een jaar zodanig stijgt of de voorwaarden om te lenen dusdanig wijzigen dat bijna geen huishoudens meer in aanmerking komen voor de vergunning. Dit is het geval wanneer de huishoudens die met hun inkomen onder de gestelde grens blijven onvoldoende kunnen lenen om de woningen tot aan de koopprijsgrens te betalen. Het gaat met deze bevoegdheid dus om het wijzigen van de gehele inkomensgrens en niet om het afwijken in individuele gevallen.

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen

De huur en inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen ligt vast op grond van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Deze inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld.

Deze grens geldt ook voor de particuliere sociale huurvoorraad. Voor bepaalde categorieën, zoals urgente woningzoekenden, ligt de inkomensgrens iets hoger.

Artikel 5. Vruchteloze aanbieding

Dit artikel is bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het toewijzingssysteem van toegelaten instellingen, 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 7. Intrekken van de huisvestingsvergunning.

Artikel 18 van de wet geeft de volgende intrekkingsgronden:

- als de vergunninghouder de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of kon weten dat zij onjuist of onvolledig waren;
- als zich een artikel 3 Wet bibob-situatie voordoet.

Deze intrekkingsgronden hoeven dan niet in de verordening herhaald te worden. De mogelijkheid een vergunning in te trekken omdat er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning, staat niet expliciet in de wet genoemd, maar is in feite inherent aan de bevoegdheid tot vergunningverlening. Deze bevoegdheid hoeft in beginsel dan ook niet expliciet in de verordening te worden geregeld. Omdat zo'n intrekking echter als sanctie gezien kan worden, en een sanctie altijd een wettelijke basis moet hebben, raadt de VNG in de “100 ideeën voor de gemeentelijke regelgever” aan deze intrekkingsgrond toch op te nemen in de verordening.

Artikel 8. Toepasselijkheid inschrijfsysteem

Als op grond van deze verordening voorrangsregels van toepassing zijn voor een woonruimte, moet er ook een inschrijfsysteem zijn, want anders kunnen de voorrangsregels niet worden toegepast. De bepalingen die verplichten tot een inschrijfsysteem zijn gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de woningzoekende.

Artikel 9. Inschrijfsysteem, algemene eisen

De voorrangsregels gelden in elk geval voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen. Er zijn echter ook sociale huurwoningen in eigendom van particulieren

voor wie deze voorrangsregels gelden, namelijk als deze sociale huurwoningen op grond van een aanwijzingsbesluit van burgemeester en wethouders onder de bepalingen van de Huisvestingsverordening vallen. Dit betreffen doorgaans nieuwbouwwoningen waarbij in de overeenkomsten afspraken over de wijze van verhuur en de hoogte van de huur zijn gemaakt.

Artikel 9 stelt algemene eisen aan dit inschrijfsysteem. In dit artikel zijn onder meer de eisen uit artikel 11 en 11a van de wet opgenomen over het niet vervallen van de inschrijving als er sprake is van huurovereenkomsten zoals bedoeld in de artikelen 7:274c, tweede lid en 7:271, eerste lid, tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10. Inschrijfsysteem van toegelaten instellingen

Voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen verloopt de inschrijving via www.woningnetregioutrecht.nl. Naast de algemene regels van artikel 9 geeft artikel 10 enkele specifieke regels voor het inschrijfsysteem van toegelaten instellingen.

Op de hoofdregel dat de inschrijving eindigt na toewijzing van een woonruimte wordt in het vierde lid een uitzondering gemaakt voor tijdelijke huurcontracten, bij woningruil of bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden:

- voor tijdelijke huurcontracten, omdat dit wettelijk zo is bepaald;
- voor woningruil omdat dit een eigen initiatief is van twee of meer huurders, buiten het systeem om, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van het inschrijfsysteem;
- voor urgentie op volkshuisvestelijke gronden omdat het geen directe keus is van het desbetreffende huishouden. Het huishouden was niet woningzoekend, de inschrijving als woningzoekende wordt daarom niet beëindigd. Dit is overigens anders voor de volkshuisvestelijk urgente met terugkeergarantie, die terugkeert naar het gerenoveerde of nieuwgebouwde complex: deze woningzoekende verliest wél zijn inschrijftijd, maar kan vervolgens op grond van het vijfde lid alsnog 75% van de inschrijftijd behouden.
- Het vijfde lid regelt dat als een woningzoekende zich binnen een jaar na het accepteren van een sociale huurwoning opnieuw inschrijft, deze 75% van de inschrijftijd behoudt. Op deze manier kan een woningzoekende sneller verhuizen als de woning bijvoorbeeld toch niet bevalt of de persoonlijke

situatie verandert. Mensen zullen hierdoor eerder een woning accepteren omdat zij een substantieel deel van hun inschrijftijd behouden.

Artikel 11. Bekendmaking van het aanbod

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Toegelaten instellingen maken hun aanbod doorgaans bekend via www.woningnetregioutrecht.nl. Voor sommige woningen is dat echter niet nodig, omdat deze woningen op een andere wijze worden verdeeld. Met het oog op transparantie rapporteren de toegelaten instellingen jaarlijks over deze situaties, zie hiervoor artikel 73, eerste lid.

Artikel 12. Toepasselijkheid (van de regels over woonruimteverdelingssystemen)

Woonruimte kan op verschillende manieren verdeeld worden. Artikelen12 en verder regelen de verdeling van sociale huurwoningen, beschrijven de verschillende verdeelsystematieken en geven specifieke regels voor de verdeling van woonruimte voor woongroepen en voor woonwagenstandplaatsen.

Artikel 13. Verdeling van sociale huurwoningen

Artikel 13 geeft aan wanneer welke verdelingssystematiek wordt gebruikt.

Artikel 15. Lotingmodel

Er is gekozen voor een lotingmodel om ook woningzoekenden met weinig inschrijfduur een kans te geven. Er is wel voor gekozen dit te beperken tot een deel van het aanbod, aangezien het hanteren van een inschrijfduur als het meest rechtvaardig wordt beschouwd. Bij loting worden enkele voorrangsregels toegepast: als het een senioren- respectievelijk jongerenwoonruimte betreft, hebben senioren respectievelijk jongeren voorrang. Ook moet het huishoudinkomen niet te hoog of te laag zijn volgens tabel 1 van artikel 24, en het aantal kamers moet passen bij de huishoudensgrootte, volgens de tabel in artikel 23. Meer voorrangsregels gelden er echter niet. Het computersysteem bepaalt wie van de loters de woning aangeboden krijgt.

Artikel 16. Bemiddeling

Er wordt in beginsel maar één keer een woning aangeboden via bemiddeling. Dat is echter niet het geval als een woningzoekende eerst via bemiddeling een tijdelijke woonruimte heeft gekregen en dan – om naar een definitieve woonruimte te kunnen verhuizen – nogmaals bemiddeld moet worden.

Bij bemiddeling zijn iemands inschrijfduur, datum van urgentverklaring en andere voorrangsregels niet van belang. Wel wordt er altijd gekeken of de woonruimte volgens de tabel in artikel 22 bedoeld is voor senioren of voor jongeren (artikel 22), of het aantal kamers past bij de grootte van het huishouden (tabel artikel 23) en of het huishoudinkomen bij de huurprijs past (tabel 1 van artikel 24). De toegelaten instelling kán hiervan afwijken bij uiterste noodzaak, maar zal daar uit het oogpunt van effectieve verdeling van de schaarse voorraad uiteraard slechts sporadisch gebruik van maken.

De verordening noemt de gevallen waarin bemiddeling in elk geval is toegestaan. Het is echter denkbaar dat er zich nog andere situaties voordoen, waarin bemiddeling naar het oordeel van de toegelaten instelling nodig is. Denk aan situaties van beheerdersbelang of bij gedupeerden van het aanbodsysteem. Met het oog op transparantie rapporteren de toegelaten instellingen jaarlijks over de situaties waarin is bemiddeld. Zie hiervoor artikel 73, eerste lid.

De mogelijkheid tot bemiddeling kan ook door toegelaten instellingen worden gebruikt voor woningzoekenden in de vitale sector brandweer, nu het voor woningzoekenden met deze status met name van belang is om dichtbij de kazerne te wonen. Het gaat hier om de bevoegdheid uit artikel 16, tweede lid, sub g.

Artikel 17. Beheerdersbelang

Bij situaties van beheerdersbelang wordt woonruimte via bemiddeling aangeboden. Voorbeelden van beheerdersbelang zijn:

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

- Gerichte toewijzing van een woonruimte aan een 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.
- Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

Met het oog op transparantie rapporteren de toegelaten instellingen jaarlijks over de situaties waarin gebruik gemaakt is van de mogelijkheid van beheerdersbelang, zie hiervoor artikel 73, eerste lid.

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen

Niet elke woonruimte kan worden betrokken door een woongroep en niet elke groep woningzoekenden kan zichzelf een woongroep in de zin van deze verordening noemen. Zowel voor de woonruimte als voor de woongroep is een besluit van burgemeester en wethouders nodig. Het ligt voor de hand dit besluit deel te laten uitmaken van de in artikel 18, vierde lid genoemde nadere regels.

Om als groep woningzoekenden te worden aangewezen als woongroep, moet aan een aantal door burgemeester en wethouders in een nadere regel geformuleerde eisen worden voldaan. Wooncoöperaties worden voor deze verordening aangemerkt als woongroepen, mits zij aan alle daarvoor geldende voorwaarden voldoen.

Bij de toewijzing van een woongroepwoning zijn wél de eisen voor een huisvestingsvergunning van toepassing. Dat betekent dat als het een complex zelfstandige woonruimten betreft, voor elke zelfstandige woonruimte een huisvestingsvergunning verleend moet worden. Betreft het één woning, dan wordt het gebruik door een woongroep niet zozeer beheerst door de regels van hoofdstuk 2 van deze verordening, maar door die van hoofdstuk 3, nu het hier in feite een omzetting naar onzelfstandige woonruimte (waar geen huisvestingsvergunning voor nodig is) betreft.

Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen

De woonwagenstandplaatsen in de gemeente Houten zijn in eigendom en beheer van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor exploitatie, beheer, onderhoud en toewijzing van de standplaatsen.

Bij toewijzing van standplaatsen wordt rekening gehouden met familieverbanden en de plaats op de wachtlijst. Deze criteria zijn tot stand gekomen in overleg met vertegenwoordigers van de woonwagenbewoners.

Artikel 21. Voorrangsgronden

De hier genoemde voorrangsgronden corresponderen met de in artikelen 11, 12 en 14 van de wet genoemde voorrangsgronden.

Artikel 22. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

Dit is, net als de artikelen 23 en 24, een uitwerking van artikel 11 van de wet. Specifieke categorieën woningzoekenden krijgen voorrang bij specifieke typen woonruimte. Andere woningzoekenden worden dus niet uitgesloten van het aanbod, maar de doelgroep heeft voorrang.

Een jongere heeft bijvoorbeeld voorrang bij jongerenwoningen, een oudere heeft voorrang bij seniorenwoningen, iemand die doorschuift in hetzelfde complex heeft voorrang op iemand van buiten het complex. Zo'n woning moet dan wel specifiek gelabeld zijn als dat type woonruimte, want anders zouden bijvoorbeeld ouderen bij elke drempelloze, met lift bereikbare woonruimte (dat zijn er tegenwoordig heel veel) voorrang moeten krijgen. Het is dus zeker niet zo dat een niet gelabelde woning niet geschikt is voor ouderen, jongeren, doorschuivers enzovoorts; zij krijgen bij niet gelabelde woningen slechts geen voorrang.

De toegelaten instelling labelt de woonruimte als woonruimte met zorgvoorzieningen, seniorenwoonruimte, toegankelijke woonruimte, aangepaste woonruimte, doorschuifwoonruimte en jongerenwoonruimte. Aan het label "toegankelijke woonruimte" kan de specifieke toevoeging "gelijkvloers", "rollatortoegankelijk" of "rolstoeltoegankelijk" toegevoegd worden, aan het label "jongerenwoonruimte" kan een specifieke leeftijdscategorie worden toegevoegd. Zo wordt de kring van woningzoekenden met voorrang voor die woonruimte nog wat verder gepreciseerd.

Om een woning aan te merken als woonruimte voor woongroepen is een aanwijzing door burgemeester en wethouders nodig, zie hiervoor de toelichting bij artikel 18.

Ook het labelen van een woonruimte voor bijzondere doelgroepen loopt, samen met het aanwijzen van de doelgroep, via burgemeester en wethouders. De verordening kan eenvoudigweg niet elke bijzondere situatie op voorhand regelen. Met dit artikelonderdeel krijgen burgemeester en wethouders dus enige manoeuvreerruimte bij de verdeling van woonruimte. Omdat er een besluit van burgemeester en wethouders

voor nodig is, dat gepubliceerd wordt op www.overheid.nl, is transparantie gewaarborgd. Met deze labeling kunnen bijvoorbeeld atelierwoningen in de sociale sector worden toegewezen aan kunstenaars uit de eigen gemeente. Het is uiteraard de bedoeling dat hier slechts spaarzaam gebruik van wordt gemaakt.

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

Artikel 23. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte
Ook dit artikel is een uitwerking van artikel 11 van de wet.

Eerste lid: de tabel in het eerste lid geeft aan wanneer een woning qua grootte past bij het huishouden.

Tweede lid: het tweede lid bepaalt dat afwijking mogelijk is als dat in verband met de leefbaarheid nodig is. Er is soms maatwerk nodig. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte of het wooncomplex, die kan leiden tot inbreuk op het woongenot. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de situatie dat een woning zich qua grootte leent voor een gezin van acht of meer personen, maar dermate gehorig is, dat zo'n gezinsgrootte hier niet wenselijk is. Aangezien gebruikmaking van deze bevoegdheid gemandateerd is aan de toegelaten instellingen, is met het oog op transparantie afgesproken dat de toegelaten instellingen jaarlijks rapporteren over de situaties waarin gebruik gemaakt is van deze mogelijkheid tot afwijking, zie hiervoor artikel 73, eerste lid.

Derde lid: het derde lid regelt dat als er voor een grote woning geen gegadigde is met de juiste huishoudensgrootte, bijvoorbeeld acht personen, eerst het huishouden van zeven personen in aanmerking komt, en als dat geen resultaat oplevert, het huishouden van zes personen enz., zodat zo'n grote woning niet naar (bijvoorbeeld) een eenpersoonshuishouden gaat. Dit zou uit het oogpunt van een doelmatige verdeling van schaarse woonruimte namelijk onwenselijk zijn.

Vierde lid: Het vierde lid regelt de "Van-groot-naar-beter-voorrang". Deze voorrang geldt voor alle woonruimte met maximaal drie kamers, maar burgemeester en wethouders kunnen in een nadere regel bepalen dat de voorrang niet geldt voor grote driekamereengezinswoningen. In de praktijk bleken er namelijk woningzoekenden met behulp van de Van-groot-naar-beter-voorrang door te stromen van een relatief klein vierkamerappartement naar een veel grotere driekamereengezinswoning. Hiervoor is de

regel niet bedoeld. Deze beperking is optioneel, omdat ze qua woningvoorraad niet in elke regiogemeente relevant is.

Artikel 24. Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte

Dit is het derde artikel dat artikel 11 van de wet verder uitwerkt.

Eerste lid: op grond van tabel 1 krijgen woningzoekenden met een laag inkomen voorrang bij de toewijzing van de goedkopere woningen. Deze regel is in het leven geroepen toen door passend toewijzen (Woningwet) de huishoudens met een laag inkomen werden uitgesloten voor de duurdere woningen. De voorrangsregel is bedoeld om de slaagkans van huishoudens met een laag inkomen op peil te houden.

Tweede lid: in sommige gemeenten ligt het percentage toewijzingen aan lage inkomens ver boven het in de regio afgesproken streven van 70%. Daarom hebben burgemeester en wethouders met dit lid de mogelijkheid de voorrang voor lage inkomens optioneel te maken. Zo kan er beter gestuurd worden op een evenwichtige verdeling. Het alternatief is het verhogen van huren bij mutatie. Dit is ongewenst.

Derde lid: in artikel 46 van de Woningwet staat vermeld dat van alle woningen die een toegelaten instelling toewijst aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 95% een huurprijs onder de aftoppingsgrens moet hebben. De maximale huurprijzen in de huur/inkomenstabel liggen boven deze aftoppingsgrens. Door dit artikellid toe te voegen, waarmee een toegelaten instelling een huishouden met een inkomen tot de inkomensgrens geen voorrang verleent, ontstaat er geen frictie tussen de eisen van de Woningwet en die van de Huisvestingsverordening.

Vierde lid: een enkele toegelaten instelling past een tweehurenbeleid toe. Daarbij wordt in de advertentie de streefhuur genoemd. Als blijkt dat de kandidaat-huurder die de woning accepteert, een laag inkomen heeft, wordt de huur verlaagd tot onder de aftoppingsgrens. De rangorde wordt in deze situatie dan niet bepaald door de huur/inkomensverhouding uit tabel 1. Dit artikellid maakt dit mogelijk.

Vijfde lid: de Woningwet bepaalt in artikel 48, eerste lid, welk percentage een toegelaten instelling minimaal moet toewijzen aan de doelgroep; daarboven kan ook aan andere inkomenscategorieën worden toegewezen, als hierover afspraken gemaakt zijn met de gemeente. Dit artikellid maakt het mogelijk om lage middeninkomens voorrang te geven bij de duurdere sociale huurwoningen.

Artikel 25. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte.

Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

De voorrangsregel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat als er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de wet genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

Met de wijziging van de Huisvestingswet 2014 (Kamerstukken II, 2022-23, 36190) heeft de wetgever meer ruimte gegeven aan gemeenten om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met binding aan de gemeente. Tevens heeft de wetgever verduidelijkt dat voorrang verlenen in de vorm van urgentie ook onder maatschappelijke of economische binding kan meetellen wanneer geëist wordt van deze woningzoekenden dat zij binding hebben. Daarvan kan sprake zijn wanneer zij bijvoorbeeld ingezetene van de gemeente moeten zijn of moeten uitstromen uit een zorginstelling in de regio. In onderstaande tabel is te lezen welke vormen van voorrang onder maatschappelijke of economische binding vallen.

Maatschappelijke binding aan kern of deel gemeente, ook buurtbinding	Lokaal

Van Groot naar Beter	Regionaal
Urgentie bij dreigende dakloosheid	Regionaal
Urgentie bij relatiebeëindiging	Regionaal
Urgentie op medische gronden	Regionaal
Urgentie door financiële omstandigheden	Regionaal
Urgentie bij mantelzorg	Op basis van de wetsuitleg telt deze categorie ook mee
Sloop/renovatie/volkshuisvestelijke gronden Regionale urgentie Stadsurgentie Terugkeervoorrang	Regionaal Lokaal Lokaal
Urgentie op maatschappelijke gronden (beter wonen) (gaat om instelling waar de woningzoekende verblijft na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio)	Regionaal
Gelabelde woningen – doorschuifcomplex (art. 22)	Lokaal
Gelabelde woningen – bijzondere doelgroepen (art. 22)	Momenteel geen invulling aan gegeven
Beheerdersbelang – art. 17 Experimenten	Regionaal
Hardheidsclausule – art. 70	Lokaal

Op grond van artikel 16 van de wet kan economische of maatschappelijke binding niet worden tegengeworpen aan statushouders en woningzoekenden die komen uit een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die wegens problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

Eerste lid: in het eerste lid wordt aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een kern voorrang verleend voor alle woonruimte in die kern.

Tweede lid: in het tweede lid worden Schalkwijk, 't Goy en Tull en 't Waal als kernen aangewezen. Het gaat hier om relatief kleine gemeenschappen met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. In de regio is woonruimte

schaars, iedere aanbod heeft veel reacties tot gevolg. Het kleine aantal woningzoekenden in de kern 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.

Derde lid: het derde lid biedt de mogelijkheid bepaalde beroepsgroepen die van belang zijn voor de maatschappelijke sector in Houten en waarbij een werknemerstekort is aangetoond, voorrang te geven voor appartementen vanaf de eerste verdieping in Houten. Er is hier dus sprake van economische binding, met een maatschappelijk belang voor de gemeente.

Vierde lid: het vierde lid maakt het mogelijk om doorstromers, senioren of jongeren met een maatschappelijke binding aan een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang te geven bij woningen in die wijk of dat gebied. Het verlenen van voorrang aan deze groepen zorgt voor doorstroom of draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk. Door senioren met voorrang in eigen wijk te laten doorverhuizen, wonen zij passender zodat langer zelfstandig wonen mogelijk is, met behoud van het eigen sociale netwerk. Tegelijkertijd blijft er een grotere woning achter voor een gezin. Voor jongeren geldt dat zij het meest hebben te kampen met verdringing op de woningmarkt. Daarnaast kan voorrang voor jongeren er in kwetsbare buurten voor zorgen dat kansrijke jongeren behouden blijven voor de buurt. Zij hebben binding en een netwerk, waardoor wordt bijgedragen aan de sociale cohesie.

Vijfde lid: De in het derde en vierde lid bedoelde voorrang moet door burgemeester en wethouders worden uitgewerkt in een nadere regel.

Artikel 27. Gronden voor een urgentverklaring.

Op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet mag de Huisvestingsverordening regelen dat woningzoekenden waarvoor huisvesting dringend noodzakelijk is, bij bepaalde woningen voorrang krijgen. De wet geeft in artikel 12, derde en vierde lid van de wet drie categorieën woningzoekenden die daar in elk geval onder vallen (personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen en statushouders). Op grond van artikel 13 van de Huisvestingswet beslissen burgemeester en wethouders over de indeling van woningzoekenden in urgentiecategorieën. De hiervoor genoemde drie categorieën zijn meegenomen in de opsomming van situaties die tot een urgentverklaring kunnen leiden.

Het aantal situaties dat kan leiden tot een urgentverklaring, is beperkt tot noodsituaties. Urgenten krijgen immers een sterke positie, met een absolute voorrang ten opzichte van anderen, en ze worden binnen zes maanden gehuisvest. Door het beperken van het aantal urgentverklaringen kan een redelijk percentage woningen aan niet-urgenten worden toegewezen.

Zo is er doorgaans geen sprake van een noodsituatie:

- 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;
- bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen);
- bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding;
- bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woonwerkafstand.

Artikel 28. Algemene eisen voor een urgentverklaring

Eerste lid onder a: urgentie wordt alleen verleend aan ingezetenen. Dat betekent en dat men ingeschreven moet zijn in de basisregistratie personen, en in een woning moet wonen die bestemd is voor permanente bewoning. Om die reden komt bijvoorbeeld een huishouden dat permanent een recreatiewoning bewoont niet in aanmerking, want een recreatiewoning is niet bestemd voor permanente bewoning.

Onder e: een woningzoekende zal moeten kunnen aantonen dat hij eerst zelf naar een oplossing heeft gezocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een actief reactiepatroon op WoningNet (actief reageren op het woningaanbod in de gehele regio), geen geweigerde sociale huurwoningen in de afgelopen zes maanden en aantoonbare mogelijkheden met vermogen (zoals mogelijkheden om te huren/kopen met overwaarde door de verkoop van een woning of vermogen).

Onder g: soms kan een woningzoekende zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting zorgen en is urgentie dus niet nodig. Bijvoorbeeld als de woningzoekende een lange inschrijftijd heeft opgebouwd waardoor ook zonder urgentie snel

woonruimte gevonden kan worden. Of als – door verkoop van de woning bijvoorbeeld – vermogen vrijkomt, waarmee lange tijd in de vrije sector gehuurd kan worden.

Artikel 29. Urgentie bij dreigende dakloosheid

Onder a: het gedwongen moeten verlaten van een dienstwoning levert een grond voor urgentie op. Een dienstwoning is een woning die nodig is om goed uitvoering te kunnen geven aan de arbeidsovereenkomst. Er is een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is dan niet van toepassing, dus de woningzoekende staat bij het beëindigen van de arbeidsovereenkomst op straat. Voorbeelden van een dienstwoning zijn: een boswachterswoning, een portierswoning.

Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning, is er geen sprake van een dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms dienstwoningen en soms ook niet. Als een verpleegkundige intern woont, zdus 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. En dan is er dus geen grond voor urgentie bij dreigende dakloosheid.

Artikel 30. Urgentie bij relatiebeëindiging

Eerste lid onder d: zodra een van de ouders kan of had kunnen voorzien in de woningbehoefte van de kinderen, is er geen sprake van een urgentie. Van die situatie is bijvoorbeeld sprake als:

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

Artikel 33. Urgentie bij mantelzorg

Eerste lid onder c: 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 35. Urgentie op maatschappelijke gronden

Onder b: Deze uitstroom betreft meestal uitstroom uit een gebouw dat geen woonruimte is. Het kan echter ook uitstroom betreffen uit een zelfstandige woonruimte waarin de urgente woont op basis van een zorgcontract met de zorginstelling. Ook in dit geval wordt de bewoner urgent als hij door de instelling wordt voorgedragen voor uitstroom. De via bemiddeling toegewezen woning zal vaak de woning zijn waar deze bewoner al woont, maar nu moet wél een huisvestingsvergunning worden verstrekt, waarbij gecheckt wordt of de woning (nog wel) passend is qua aard, huurprijs en huishoudensgrootte.

Voordracht voor bemiddeling gaat als volgt: de 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 36. Urgentie voor statushouders

Met de wijziging van de Huisvestingswet per 1 april 2017 verloren statushouders de automatische voorrangspositie op de woningmarkt. Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigde statushouders wordt door het Rijk eens per half jaar een taakstelling opgelegd, waarbij het aantal verwachte verblijfsgerechtigden wordt gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeente. De Wet Revitalisering Generiek Toezicht bepaalt dat de provincie in de plaats kan treden bij taakverwaarlozing door de gemeente. Om aan de taakstelling te kunnen voldoen bepaalt de verordening dat statushouders een urgentiestatus behouden. Statushouders krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 37. Urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem

De hier bedoelde regionale klachtencommissie is de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht. Deze is ingesteld door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU).

Artikel 39 en 40. Aanvraag urgentverklaring, indieningsvereisten

Deze bepalingen zijn een uitwerking van artikel 13 van de wet, dat bepaalt dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.

Alvorens een urgentieaanvraag wordt ingediend, is het mogelijk om een kansadviesgesprek te voeren met de gemeente. Een urgentieaanvraag wordt aangevraagd bij de gemeente. De gemeente neemt de urgentieaanvraag in behandeling, legt een dossier aan, toetst de aanvraag te toetsen aan de hand van wettelijke regelgeving en de huisvestingsverordening en neemt een besluit op de aanvraag.

Artikel 42. Zoekprofiel

Tweede lid: dit artikellid beperkt de keuzemogelijkheid voor urgenten tot flatwoningen (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). Dit biedt duidelijkheid en zorgt voor een optimale afstemming van de zoekprofielen in de woningmarktregio.

Derde lid: bij een urgentie op volkshuisvestelijke gronden geldt een ruimer zoekprofiel. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden in vergelijking tot andere urgenten. 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.

Zesde lid: bij urgentie wegens mantelzorg of op medische gronden kan om medische redenen een ander type woonruimte nodig zijn. Daarbij moet men over het algemeen denken aan een gelijkvloerse woning.

Zevende lid: er kan van het standaard zoekprofiel worden afgeweken als volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en dit met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Ook in gevallen waarbij de leefbaarheid in het geding is kunnen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel instellen. De verruiming van het tweede zoekprofiel komt tegemoet aan de wens om het zoekgebied van urgenten te kunnen verruimen, zodat er minder kans op stapeling van negatieve effecten ontstaat. Dit tweede zoekprofiel geldt dan echter alleen in de gemeente waar de urgentverklaring wordt afgegeven.

Artikel 45. Rangorde

Derde lid: hier is een rangorde aangebracht zodat in alle gevallen een kandidaat geselecteerd kan worden, ook als er geen kandidaten zijn die voldoen aan alle voorrangregels die voor een bepaalde woonruimte gelden. In die gevallen zal in de

rangorde a-l eerst rang l buiten beschouwing worden gelaten, dan k en zo verder tot een of meerdere kandidaten overblijven die voldoen.

Vierde lid: mocht de in het derde lid beschreven rangorde tussen voorrangsregels nog steeds niet leiden tot duidelijkheid over degene die de huisvestingsvergunning zou moeten krijgen, dan hakken burgemeester en wethouders de knoop door.

Als deze bevoegdheid gemandateerd wordt aan een toegelaten instelling, dan rapporteert deze met het oog op transparantie jaarlijks over de manier waarop hieraan invulling is gegeven, zie artikel 73. Die rapportageplicht geldt overigens voor het gehele artikel 45. De transparantie is hierbij gebaat.

Vijfde lid: Om in het advertentiemedium woonruimte te mogen aanwijzen waarvoor urgentverklaringen niet gelden, is de volgende procedureafspraak gemaakt: Toegelaten instellingen bepalen in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woonruimten uitgesloten kunnen worden voor urgent woningzoekenden. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geoormerkt complex een woonruimte ter beschikking komt, wordt op dat moment beoordeeld of deze daadwerkelijk wordt aangewezen als woonruimte waar de urgentverklaring niet geldt.

Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om:

- een zeer gewilde woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren;
- een toegankelijke woonruimte of seniorenwoonruimte;
- een woning in een complex die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is.

Hier moet overigens terughoudend mee worden omgegaan, het is niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. 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 voorrangsregel "urgent" niet van toepassing was. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, omdat bij loten urgenten nooit voorrang hebben. De toegelaten instellingen rapporteren jaarlijks achteraf hoe aan dit artikellid invulling is gegeven, zie hiervoor artikel 73.

Artikel 46. Toepasselijkheid van de voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen (niet van toepassing voor gemeente Houten).

Artikel 47. Voorrangsgronden (niet van toepassing voor gemeente Houten).

Artikel 48. Rangorde (niet van toepassing voor gemeente Houten).

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 49. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, vrijstelling

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21, eerste lid, van de wet.

Eerste lid: in het eerste lid is bepaald voor welke woonruimten de vergunningseis geldt. Deze aanwijzing is gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en 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).

Met de vergunning worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- 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. Onder onttrekken valt ook het deels onttrekken van woonruimte in een pand, waardoor de woonruimte als geheel niet meer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor de woning zonder die onttrekking geschikt was. Dit is bijvoorbeeld het geval als een of meer kamers in een woning worden gebruikt voor hennepteelt.
- 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.
- Omzetting: ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden’.

- Woningvorming: ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’. 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.

Tweede lid: het tweede lid van artikel 49 regelt dat er geen onttrekkingsvergunning nodig is als de onttrekker een toegelaten instelling is en er aan die onttrekking een besluit van burgemeester en wethouders ten grondslag ligt. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld een peildatumbesluit voor de sloop (en nieuwbouw) in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang.

Derde lid: het derde lid bepaalt dat bij hospitaverhuur geen vergunningplicht geldt. Hospitaverhuur (zie definities) houdt in dat de woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee personen, door iemand die voor minimaal vijftig procent eigenaar is van de woonruimte en die met zijn huishouden zelf in de woonruimte blijft wonen; partners die gezamenlijk een woonruimte in eigendom hebben, kunnen gezamenlijk maar aan maximaal twee personen verhuren. Volgens deze regel is dus geen vergunning nodig als bijvoorbeeld een huishouden bestaat uit een man en een vrouw met elk 50% eigendom, drie kinderen; en twee huurders. Anders dan bij het derde lid onder a kan bij hospitaverhuur dus sprake zijn van meer dan drie personen per woonruimte.

Gekozen is voor 50% eigendom, omdat deze eigendomsverdeling vaak voorkomt bij tweepersoonshuishoudens. Met de vorige regeling (10% eigendom) werd regelmatig geprobeerd de omzettingsregels te omzeilen, waardoor overlastsituaties zijn ontstaan die moeilijk zijn tegen te gaan. Omdat de omzettingsvergunningplicht vervalt voor omzetten tot en met drie personen, kan de hospitareling aangescherpt worden. Hospitaverhuur is dan nog steeds mogelijk, maar excessen worden voorkomen. Voor hoofdhuurders met een huishouden groter dan twee personen is het ook mogelijk om een kamer te verhuren, mits hiervoor een omzettingsvergunning wordt aangevraagd.

Artikel 50. Aanvraag vergunning

Dit formulier is te vinden op de website van de gemeente Houten. Voor het doen van een aanvraag dient eerst een adviesgesprek plaats te vinden met het Team Vergunningverlening van de gemeente.

Artikel 51. 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 verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand oftewel de leefbaarheid. De belangenafweging bestaat dan ook uit een volkshuisvestelijke toets en een leefbaarheidstoets.

Het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste wordt gediend door woonruimte met een WOZ-waarde lager dan de koopprijsgrens 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 koopprijsgrens.

Bij een WOZ-waarde hoger dan de koopprijsgrens geldt er geen vergunningplicht voor een omzettingsvergunning of splitsingsvergunning. Wel geldt dan bij woningvorming dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk is. Als de woonruimte een WOZ-waarde heeft lager dan de koopprijsgrens vindt een belangenafweging plaats, waarbij het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt afgewogen tegen het belang van de aanvrager.

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. Dit is uitgewerkt in de Beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing van gemeente Houten.

Als de aanvraag aan de toetsing voldoet dan kan de aanvraag worden ingewilligd. Vooralsnog wordt geen financiële compensatie gevraagd. Bij een eventuele evaluatie van dit beleid kan dit wel het geval zijn. Compensatie wordt verlangd in het belang van het verder voorkomen van schaarste en draagt op die manier weer bij aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Als financiële compensatie gevraagd wordt, maar er volgt geen betaling, dan kan de vergunning alsnog worden geweigerd. De financiële compensatie wordt niet gevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijk belang. Op dit moment is het vragen van financiële compensatie niet van toepassing voor gemeente Houten.
Samengevat is het onttrekken, samenvoegen, omzetten en het vormen van woonruimte 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, eventueel (als het beleid dit voorschrijft) met een financiële compensatieverplichting.

Artikel 52. Leefbaarheidstoets

De toets bestaat uit twee delen. Het eerste deel bestaat uit een fysieke leefbaarheidstoets (eerste lid onder a), waarbij eisen worden gesteld aan oppervlak en geluidwerendheid van de te splitsen of te vormen extra woonruimte(n) of bij het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten. Deze fysieke eisen zijn gericht op het waarborgen van de leefbaarheid in de omgeving van het pand en daarmee aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de aanvraag moeten gegevens worden overgelegd waaruit blijkt dat aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan. Ook wordt gekeken of na het treffen van maatregelen wel wordt voldaan aan de leefbaarheidseisen. Indien dat niet het geval is, dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen of geweigerd.

Het tweede deel betreft een algemene leefbaarheidstoets (eerste lid onder b). Daarbij wordt op grond van verschillende leefbaarheidsaspecten uit de desbetreffende wijk of buurt (zoals de algemene wijkscore, het beeld van de wijk, mate van ervaren overlast, clustervorming) bekeken of de wijk al onder druk staat en of door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid naar verwachting onevenredig toeneemt. Hierbij is ook de weerbaarheid van de buurt van belang.

Voor een aanvraag voor onttrekken, samenvoegen of kadastraal splitsen gelden de leefbaarheidseisen niet. Vaak is voorafgaand al een (omgevings-)vergunning voor de activiteit bouw en/of afwijken van de planologische regelgeving verleend. Er heeft dan al een toetsing aan het bestemmingsplan of aan de beheersverordening plaatsgevonden.

De leefbaarheidstoets wordt door burgemeester en wethouders uitgewerkt in een nadere regel.

Artikel 53. 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 54. Financiële compensatie

Niet van toepassing.

Artikel 57. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen, vrijstelling

Ook de kadastrale vergunningplicht is van toepassing op huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en koopwoningen tot de koopprijsgrens. De kadastrale splitsingsvergunning beoogt met name de verkoop van panden met veel achterstallig onderhoud te voorkomen. Dit is niet aan de orde bij relatief nieuwe panden.

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22, eerste lid, 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). Als weigeringsgronden is de onderhoudstoestand van de desbetreffende woonruimte(n) opgenomen. Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van huurappartementen en op de onderhoudstoestand van de te verkopen appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen.

Artikel 58. Aanvraag vergunning
Dit formulier is te vinden op de website van de gemeente Houten. Voor het doen van een aanvraag dient eerst een adviesgesprek plaats te vinden met het Team Vergunningverlening van de gemeente.

Artikel 59. 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 60. Weigeringsgronden
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 leefbaarheidstoets 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.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 71. Experimenten
De raad kan een experimentregeling in het belang van de volkshuisvesting vaststellen, die afwijkt van de Huisvestingsverordening. Uiteraard moeten daarbij wel de kaders uit de Huisvestingswet in acht genomen worden.

Onder experiment wordt in dit artikel verstaan: het tijdelijk afwijken van één of meer bepalingen van de verordening met het oog op het uitproberen van een methode en het verzamelen van gegevens, om te beoordelen of de afwijking permanent kan worden gemaakt.

Artikel 72. Hardheidsclausule
In bijzondere gevallen kunnen burgemeesters en wethouders gemotiveerd een artikel of artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing ervan, gelet op het belang dat deze verordening beoogt te

beschermen, tot onaanvaardbare hardheid zou leiden. Als bijvoorbeeld een woningzoekende zich in een levensbedreigende of daarmee vergelijkbare situatie bevindt, maar niet voldoet aan de regels voor een urgentverklaring, en die situatie alleen door middel van een urgentie kan worden verholpen, dan zou die woningzoekende op basis van de hardheidsclausule toch een urgentie kunnen krijgen.

De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan.

Artikel 73. Rapportageverplichting

De manier waarop woonruimte wordt verdeeld, moet transparant zijn. Anderzijds moet er wel enige ruimte zijn voor flexibiliteit en maatwerk. Daar waar in deze verordening een dergelijke flexibiliteit is ingebouwd, is transparantie gewaarborgd doordat hetzij het besluit gepubliceerd wordt op overheid.nl, hetzij burgemeester en wethouders erover rapporteren aan de raad, hetzij – als het besluiten van een toegelaten instelling, al dan niet op basis van mandaat – betreft, door rapportage in de Regionale corporatiemonitor van de RWU. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nog nadere informatie vragen.

Artikel 74. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de daar genoemde artikelen of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer ‘ten hoogste’ kunnen worden opgelegd. Voor de leesbaarheid zijn de verschillende overtredingen en daaraan gekoppelde boetes als bijlage bij de verordening opgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

Bij de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete is de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid bepalend:

1. Is er sprake van een eerste overtreding? Dan geldt een lagere boete dan bij tweede en volgende overtredingen, waar men het maximumbedrag betaalt. Van een tweede overtreding is sprake als er binnen drie jaar eenzelfde 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 derde, vierde en volgende overtreding.
2. Gaat het om een normale of een bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar? 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 rekening 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 bijvoorbeeld sprake zijn:
   a. als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs;
   b. als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te genereren.
3. Ten derde is er sprake van verwijtbaarheid als 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 of 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.

Artikel 76. Overgangsbepaling

Eerste lid: in het eerste lid is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen die op grond van deze verordening zijn verleend.

Tweede lid: in het tweed lid is overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekende. Deze inschrijvingen worden beschouwd als

inschrijvingen, gedaan onder deze verordening, met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Derde lid: in het derde lid is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Houten, worden afgehandeld volgens deze verordening.

Vijfde lid: tot slot het vijfde lid: deze verordening bepaalt dat een experimenteerregeling door de raad wordt vastgesteld. Onder de vorige verordening konden burgemeester en wethouders zo'n experimenteerregeling vaststellen. Met dit vijfde lid blijven nog lopende experimenten rechtsgeldig. Aangezien deze experimenten altijd tijdelijk zijn en een vooraf gesteld eindpunt hebben, zullen deze experimentregelingen uiteindelijk alle beëindigd zijn.

Bijlage 2: Tabel bestuurlijke boete

Overtreding	Huisvestingswet (Hvw) en Huisvestings-verordening (Hvv)	Kolom A. Boete bij 1e overtreding	Kolom B Boete bij 2e overtreding	Kolom C Boete bij 3e overtreding	Kolom D Boete bij 4e overtreding en verder
Overtreding I In gebruik nemen van aangewezen woonruimte zonder vergunning	artikel 8, eerste lid Hvw; artikel 2, eerste lid Hvv	€ 340	€ 340	€ 340	€ 340
Overtreding II In gebruik geven van aangewezen woonruimte zonder vergunning	Artikel 8, tweede lid Hvw; artikel 2, eerste lid Hvv				
	niet bedrijfsmatig	€ 5.000	€ 18.500	€ 18.500	€ 18.500
	bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 18.500	€ 18.500	€ 18.500
Overtreding III Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, het omzetten van zelfstandige woonruimte, woonvorming zonder vergunning en splitsing	Art 21, eerste lid, en 22, eerste lid Hvw; artikel 49 en 57 Hvv				
	niet bedrijfsmatig	€ 5.000	€ 18.500	€ 18.500	€ 18.500
	bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 18.500	€ 18.500	€ 18.500
Onttrekken, samenvoegen, woningvormen,	Artikel 26 Hvw; artikel 53 en 59 Hvv				
	niet bedrijfsmatig	€ 1.500	€ 3.000	€ 6.000	€ 18.500

onttrokken, samengevoegd of in verbouwde staat houden, kadastrale splitsing van woonruimte: Handelen in strijd met de vergunning-voorwaarden of voorschriften	bedrijfsmatig	€ 6.250	€ 7.500	€ 15.000	€ 18.500
Overtreding IV Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning	Artikel 21, 1e lid Hvw, artikel 49 Hvv				
	niet bedrijfsmatig	€ 3.000	€ 6.000	€ 12.000	€ 18.500
	bedrijfsmatig	€ 12.500	€ 15.000	€ 18.500	€ 18.500
	Bij een vervallen of verlopen omzettings vergunning	€ 5.000	€ 7.500	€ 12.500	€ 18.500
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: Handelen in strijd met de vergunning voorwaarden of voorschriften.	Artikel 26 Hvw, artikel 53 Hvv				
	niet bedrijfsmatig	€ 1.500	€ 3.000	€ 8.000	€ 18.500
	bedrijfsmatig	€ 6.250	€ 7.500	€ 15.000	€ 18.500
Overtreding V Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 23a, eerste lid Hvw; artikel 62 Hvv	€ 150	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

Overtreding VI In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur voor meer dan 60 dagen per jaar	Artikel 23b eerste lid Hvw; artikel 63 eerste lid Hvv	Bij overschrijding van 1 of 2 dagen € 150 per dag. Bij overschrijding van meer dagen, aantal dagen X € 350	€ 21.750	€ 21.750	€ 21.750
Overtreding VII In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantiehuur zonder melding bij B&W	Artikel 23b, tweede lid Hvw; artikel 63 tweede lid Hvv	€ 250 + € 150 X aantal dagen	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding VIII Publiceren advertentie door dienstverlener na in kennisstelling bereik maximumcriterium	Artikel 23e Hvw; artikel 64 vierde lid Hvv	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding IX Publiceren advertentie door dienstverlener zonder registratienummer	Artikel 23a, derde lid Hvw; artikel 62, tweede lid Hvv	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding X Niet informeren aanbieder van woonruimte door	Artikel 23d Hvw	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

dienstverlener over geldende regels toeristische verhuur					
Overtreding XI Het in gebruik geven van een beschermde woonruimte zonder verhuurvergunning opkoopbescherming	Artikel 41 Hvw; artikel 65 Hvv				
	niet bedrijfsmatig	€ 7.500	€ 18.500	€ 18.500	€ 18.500
	bedrijfsmatig	€ 12.500	€ 18.500	€ 18.500	€ 18.500