Gemeente Gouda

GEAMENDEERD

HUISVESTINGSVERORDENING GOUDA 2023

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Gemeente Gouda
Officiële naam regeling	Huisvestingsverordening Gouda 2023
Citeertitel	Huisvestingsverordening Gouda 2023
Vastgesteld door	gemeenteraad
Onderwerp	woonruimteverdeling
Eigen onderwerp	

Opmerkingen met betrekking tot de regeling
Deze verordening vervalt 4 jaar na datum inwerkingtreding. Voorliggend besluit betreft tussentijdse wijzigingen.

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd
Artikel 4 lid 1 onder a van de Huisvestingswet

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht tot en met	Betreft	Datum ondertekening	Kenmerk voorstel
01-07-2023		Opnieuw vastgesteld	7 juni 2023	6185
14-04-2025		Tussentijdse wijzigingen	9 april 2025	8814

Tekst van de regeling

Intitulé
Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Gouda houdende regels omtrent huisvesting

Huisvestingsverordening Gouda 2023

De raad van de gemeente Gouda,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 februari 2025, nummer 8814

BESLUIT

Vast te stellen de navolgende geamendeerde Huisvestingsverordening Gouda 2023

INHOUDSOPGAVE

HUISVESTINGSVERORDENING GOUDA 2023 1
LEESWIJZER 5
HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN 5
Artikel 1. Begripsbepalingen 5
HOOFDSTUK 2. DE HUISVESTINGSVERGUNNING 7
Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte 7
Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning 8
Artikel 4. Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning 8
Artikel 5. Bekendmaking van en reacties op het aanbod van woonruimte 8
Artikel 6. Verantwoording toegewezen woonruimte 9
HOOFDSTUK 3. URGENTIE 9
Artikel 7. Voorrang bij urgentie 9
Artikel 8. Randvoorwaarden voor urgentie 10
Artikel 9. Urgentiecategorieën 10
Artikel 10. Woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding 12
Artikel 11. Beperking keuzemogelijkheden urgent woningzoekenden 12
Artikel 12. Intrekken, verval van rechtswege of wijzigen indeling in een urgentiecategorie 13
HOOFDSTUK 4. VOORRANG EN RANGORDE 13
Artikel 13. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs 13
Artikel 14. Voorrang in verband met slaagkansen 14
Artikel 15. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding 14
Artikel 16. Rangorde woningzoekenden 16
Artikel 17. Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen 16
HOOFDSTUK 5. 17
HOOFDSTUK 6. 17
HOOFDSTUK 7. TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE 17
Artikel 35. Werkingsgebied 17
Artikel 36 Registratieplicht toeristische verhuur 17
Artikel 37: Aanvraag registratienummer 17
HOOFDSTUK 8. OPKOOPBESCHERMING 17
Artikel 38. Definities 17
Artikel 39. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte 17
Artikel 40. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming 18
Artikel 41. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend 18
Artikel 42. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend 18
Artikel 43. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming 18
HOOFDSTUK 9. SLOTBEPALINGEN 18
Artikel 44. Experimenten 18

Artikel 45. Hardheidsclausule 19
Artikel 46. Bestuurlijke boete 19
Artikel 47. Overgangsbepaling 19
Artikel 48. Intrekking oude verordening 19
Artikel 49. Inwerkingtreding en geldigheidsduur 19
Artikel 50. Citeertitel 19
TOELICHTING 21
ALGEMEEN 21
ARTIKELSGEWIJS 23
HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN 23
Artikel 1. Begripsbepalingen 23
HOOFDSTUK 2. DE HUISVESTINGSVERGUNNING 26
Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte 26
Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning 27
Artikel 4. Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning 28
Artikel 5. Bekendmaking van en reacties op het aanbod van woonruimte 28
Artikel 6. Verantwoording toegewezen woonruimte 28
HOOFDSTUK 3 URGENTIE 28
Artikel 7. Voorrang bij urgentie 28
Artikel 8. Randvoorwaarden voor urgentie 29
Artikel 9. Urgentiecategorieën 30
Artikel 10. Woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding 33
Artikel 11. Beperking keuzemogelijkheden urgent woningzoekenden 34
Artikel 12. Intrekken, verval van rechtswege of wijzigen indeling in een urgentiecategorie 34
HOOFDSTUK 4: VOORRANG EN SLAAGKANSEN 34
Artikel 13. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs 34
Artikel 14. Voorrang in verband met slaagkansen 35
Artikel 15. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding 36
Artikel 16. Rangorde woningzoekenden 36
Artikel 17. Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen 36
HOOFDSTUK 7 TOERISTISCHE VERHUUR 37
HOOFDSTUK 8 OPKOOPBESCHERMING 37
HOOFDSTUK 9 SLOTBEPALINGEN 38
Artikel 44. Experimenten 38
Artikel 45. Hardheidsclausule 38
Artikel 46. Bestuurlijke boete 38
Artikel 47. Overgangsbepaling 39
Artikel 48. Intrekking oude verordening 39
Artikel 49. Inwerkingtreding en geldigheidsduur 39

LEESWIJZER

De Huisvestingsverordening bevat regels voor de verdeling van huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, € 900,07 (prijsgrens 2025), (nieuwbouw) middenhuurwoningen en nieuwbouw koopwoningen die vallen onder de Doelgroepenverordening Gouda of een (anterieure) overeenkomst.

Een woningzoekende mag een gereguleerde huurwoning of betaalbare nieuwbouw koopwoning alleen in gebruik nemen als hij/zij beschikt over een huisvestingsvergunning.

In artikel 3 is vastgelegd wie voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, in artikel 4 hoe deze moet worden aangevraagd. In artikel 5 is geregeld hoe verhuurders van goedkope huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen het aanbod aan dergelijke woningen openbaar bekend moeten maken en hoe woningzoekenden kunnen reageren op dit aanbod.

In sommige gevallen kan een woningzoekende een urgentieverklaring krijgen, waardoor deze bij de woningtoewijzing voorrang krijgt op andere woningzoekenden. De bepalingen rond urgentieverklaringen en de toepassing daarvan zijn te vinden in hoofdstuk 3 (artikelen 7 tot en met 12).

In bijna alle gevallen zullen er meer woningzoekenden zijn die belangstelling hebben voor een vrijkomende woning. Van belang is dan dat er duidelijke regels zijn die bepalen wie er voorrang heeft en wat de rangorde is van de woningzoekenden met belangstelling voor de woning. Deze regels staan in hoofdstuk 4 (artikelen 13 tot en met 17).

In hoofdstuk 7 is de registratieplicht voor toeristische verhuur van woningen opgenomen.

In hoofdstuk 8 is de opkoopbescherming opgenomen.

Tot slot staan in hoofdstuk 9 enkele slotbepalingen, waaronder de hardheidsclausule die het de gemeente mogelijk maakt van een aantal bepalingen in de verordening af te wijken.

In de toelichting van de verordening wordt deze in het algemeen en vervolgens artikelsgewijs uitgebreid toegelicht.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- aangepaste woning: woonruimte die naar zijn aard bestemd of geschikt gemaakt is voor bewoning door een huishouden waarvan tenminste één lid een fysieke functiebeperking heeft en op medische grond op aangepaste woonruimte aangewezen is;
- bemiddeling: woningtoewijzing aan bijzondere doelgroepen buitenom het aanbodsysteem zoals genoemd in artikel 5;
- betaalbare koopwoning: een nieuw te bouwen of door transformatie voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste de betaalbaarheidsgrens, in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemd bedrag en geïndexeerd als bedoeld in artikel 7, vierde lid, van de Huisvestingswet (€ 405.000, prijspeil 2025);
- B/L-score: Bewoningsduur-/Leeftijdscore:
  a. bewoningsduurscore is het aantal volledige maanden dat verstreken is sinds de datum dat een woningzoekende volgens de Basisregistratie Personen (BRP) in de huidige woonruimte is ingeschreven,

b. leeftijdsscore is het aantal volledige maanden dat verstreken is sinds de datum dat een woningzoekende die niet beschikt over zelfstandige woonruimte, de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt;

- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda;
- co-ouderschap: van co-ouderschap is sprake als beide ouders 50% van de tijd de feitelijke zorg voor de kinderen hebben. Hiervan is in ieder geval sprake als:
  - het kind/de kinderen ten minste drie dagen per week wonen bij de woningzoekende én ten minste drie dagen per week bij de andere ouder, óf
  - het kind/de kinderen om en om één week bij de ene ouder wonen en één week bij de andere;
- dienstwoning: een woonruimte die in het geldende bestemmingsplan de bestemming bedrijfs- of dienstwoning heeft en waarbij een arbeidscontract bepalend is voor de toewijzing van de woning;
- doorstromer: een woningzoekende die daadwerkelijk en rechtmatig als huurder of eigenaar een zelfstandige woonruimte bewoont en die zelfstandige woonruimte na verhuizing leeg achterlaat;
- economisch gebonden: het daaromtrent in artikel 14, derde lid onder a van de wet bepaalde;
- huishouden:
  - eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woonruimte bewoont of wil gaan bewonen;
  - meerpersoonshuishouden: het huishouden van twee of meer personen die gezamenlijk een woonruimte bewonen of willen gaan bewonen, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- ingezetene: een persoon die in de Basisregistratie Personen van de gemeente is opgenomen en daar daadwerkelijk zijn hoofdverblijf heeft in woonruimte (waaronder ook begrepen onzelfstandige woonruimte) die uitsluitend permanent mag worden bewoond;
- ingrijpende renovatie: een ingrijpende voorziening aan een woonruimte die niet tijdens bewoning uitgevoerd kan worden;
- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die rechtmatig door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- mantelzorg: hulp als bepaald in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- maatschappelijk gebonden: het daaromtrent in artikel 14, derde en vierde lid, onder b van de wet bepaalde;
- middenhuurwoning: een nieuwbouwhuurwoning als bedoeld in de lokale middenhuur- of doelgroepenverordening en/of de als zodanig benoemde woningen in een (anterieure) overeenkomst. De huisvestingsverordening is van toepassing op een verhuring zo lang de woning beschikbaar is in het middenhuursegment;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet beschikt over een eigen keuken en toilet;
- slaagkans: het aantal verhuringen gedurende een specifieke periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden binnen dezelfde periode * 100. Bij de slaagkans voor een specifieke categorie woningzoekenden gaat het om het aantal verhuringen aan deze categorie en het aantal actief woningzoekenden binnen deze categorie;
- starter: een woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat of een woonruimte bewoont met een tijdelijk huurcontract zoals bedoeld in:
  - artikel 15 eerste lid onder a tot en met d van de Leegstandswet;
  - artikel 7:271, eerste lid, onder a van het Burgerlijk Wetboek, óf

- artikel 7:274 c tot en met 7:274 f van het Burgerlijk Wetboek;

- vergunningplichtige woonruimte: woonruimte waarvoor in deze verordening een huisvestingsvergunning verplicht is gesteld voor het in gebruik geven en nemen ervan;
- verhuurder: partij die een woonruimte in gebruik geeft aan een woningzoekende en daarvoor een huurprijs ontvangt. Verhuurders omvatten woningcorporaties en particuliere verhuurders;
- wet: Huisvestingswet;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- woningmarktregio: de woningmarktregio die gevormd wordt door de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas;
- woningzoekende: huishouden dat is ingeschreven in een door de verhuurder gehanteerd woonruimteverdeelsysteem of dat anderszins bij de verhuurder schriftelijk heeft aangegeven op zoek te zijn naar woonruimte;
- woongroep: een duurzaam samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen, die geen gemeenschappelijk huishouding voeren en geen onderlinge huurrelatie hebben, maar die op basis van eigen initiatief kiezen om samen te wonen;
- zoekprofiel: een beschrijving van het woningtype en eventuele andere kenmerken van de woning waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen;
- zorgwoning: een woonruimte waarvoor een woningzoekende vanwege beperkingen in zelfredzaamheid een indicatie nodig heeft voor zorg of begeleiding, en waarbij die zorg of begeleiding in de directe nabijheid van die woning beschikbaar is en geleverd wordt door een professionele zorgorganisatie.

HOOFDSTUK 2. DE HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën woonruimten mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
   a. woonruimten van verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
   b. Middenhuurwoningen;
   c. Betaalbare koopwoningen.
2. Voor middenhuurwoningen zijn uitsluitend hoofdstuk 2, artikel 13 , artikel 15, artikel 16 lid 4 en artikel 40 van deze verordening van toepassing.
3. Voor betaalbare koopwoningen zijn uitsluitend hoofdstuk 2, artikel 13 derde lid, artikel 15 en artikel 45 van deze verordening van toepassing.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. woonruimte van verhuurders die in de gemeente tien of minder woningen beneden de huurtoeslaggrens verhuren;
   b. betaalbare koopwoningen die ontstaan na transformatie waarbij de ontwikkeling in zijn geheel maximaal vier of minder nieuwe woningen gerealiseerd worden
   c. onzelfstandige woonruimte;
   d. inwoning;
   e. woningruil met toestemming van de verhuurder;
   f. verhuizen binnen hetzelfde complex met toestemming van de verhuurder;
   g. zorgwoningen;
   h. dienstwoningen;
   i. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d van de Leegstandwet;
   j. woonruimte die verhuurd wordt op basis van een tijdelijk huurcontract als bedoeld in de artikelen 7:271, eerste lid, onder a en 7:274 c tot en met 7:274f van het Burgerlijk Wetboek;

k. ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens.

5. Op de huisvesting van bijzondere bedoelepen als bedoeld in artikel 17, zijn artikelen 5, 7 t/m 16 niet van toepassing.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking woningzoekenden die :
   a. meerderjarig zijn en staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen in een gemeente in Nederland, én
   b. gereageerd hebben op per publicatie aangeboden woonruimte en op grond van het bepaalde in deze verordening voor de desbetreffende woonruimte in aanmerking komen.
2. Het college kan in afwijking van het eerste lid onder b een huisvestingsvergunning verlenen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 onder A, artikel 10, tweede lid, en artikel 17.

Artikel 4. Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning

1. 1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden door de woningzoekende de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, contactgegevens en geboortedatum;
   b. het aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden dat de woonruimte zal betrekken;
   c. bescheiden aan de hand waarvan kan worden vastgesteld dat de woningzoekende voldoet aan artikel 10, tweede lid, van de wet;
   d. bescheiden aan de hand waarvan het huishoudinkomen van de woningzoekende kan worden vastgesteld;
   e. een verklaring van de verhuurder waaruit blijkt, dat deze bereid is de woonruimte aan de woningzoekende te verhuren dan wel een kopie van de verkoopovereenkomst als het gaat om een nieuwbouw koopwoning;
   f. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte dan wel verkoopprijs;
   g. datum van ingang van de huurovereenkomst dan wel koopovereenkomst;
   h. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een aangepaste woonruimte;
   i. indien van toepassing, een afschrift van de urgentiebeschikking zoals bedoeld in artikel 7 zevende lid;
   j. indien van toepassing, de voorrangscategorie waartoe de aanvrager behoort, en een werkgeversverklaring waaruit het aantal uren, duur werkverband en een vast contract blijken.Indien de aanvraag incompleet is, retourneert het college de aanvraag en stelt de woningzoekende daarbij in de gelegenheid om binnen vijf werkdagen na de verzenddatum van de retourzending een volledige aanvraag in te dienen.
2. Het college verleent de huisvestingsvergunning waarbij in ieder geval vermeld wordt:
   a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
   b. aan wie de vergunning is verleend;
   c. het aantal personen waarop de toewijzing gebaseerd is;
   d. de voorwaarde dat de woningzoekende aan wie de vergunning is verleend, de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik moet nemen.

Artikel 5. Bekendmaking van en reacties op het aanbod van woonruimte

1. De verhuurder of verkoper maakt het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte in ieder geval bekend door publicatie op een openbaar toegankelijk (digitaal) medium, voor zover deze woonruimte niet via directe bemiddeling wordt toegewezen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 onder A, artikel 10, tweede lid, en artikel 17. Bij verkoop worden nadere afspraken over de wijze van aanbieden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
    a. het adres en de huur- of koopprijs van de woonruimte;
    b. een goede omschrijving van de woning en woonomgeving
    c. de mededeling dat een huishouden de woonruimte alleen voor bewoning in gebruik mag nemen als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend;
    d. indien van toepassing, de criteria en regels voor voorrang bij het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
3. Door of namens de verhuurder worden woningzoekenden in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van minimaal drie werkdagen op de te huur aangeboden woonruimte te reageren. Voor woningen met voorrang bestemd voor de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder is deze termijn minimaal vijf werkdagen.
4. Door of namens de verhuurder kunnen reacties op per publicatie aangeboden woonruimte met onvolledig en/of onjuist ingevulde inschrijfgegevens buiten behandeling worden gelaten.
5. Woningzoekenden mogen maximaal twee actuele reacties hebben. Dit zijn reacties op woningen waarvan de reactietermijn nog niet verstreken is.

Artikel 6. Verantwoording toegewezen woonruimte

1. Woningcorporaties verantwoorden achteraf, in hetzelfde medium als waarin zij de woonruimte hebben aangeboden, de toewijzing aan woningzoekenden van de woonruimte als bedoeld in artikel 5, eerste lid, door bekendmaking van het aantal geldige reacties dat op de woonruimte is binnengekomen en de motivering van de toewijzing op grond van artikel 16 van deze verordening.
2. Woningcorporaties verantwoorden op een soortgelijke manier als in het eerste lid achteraf eveneens de toewijzingen die hebben plaatsgevonden aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 onder A, artikel 10, tweede lid, en artikel 17.
3. De verantwoording als bedoeld in het eerste en tweede lid vindt zo spoedig mogelijk plaats na de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de woonruimte.
4. Verhuurders niet zijnde woningcorporaties motiveren op verzoek van een woningzoekende de toewijzing van de woonruimte waarop de betreffende woningzoekende heeft gereageerd.
5. Verhuurders van woningen in de bestaande voorraad verantwoorden hun toewijzingen aan het college indien zij hiertoe van het college een verzoek ontvangen.
6. De eigenaar niet zijnde een woningcorporatie van nieuwbouw sociale of middenhuurwoningen rapporteert over de toewijzingen, zoals is opgenomen in artikel 10 van de Doelgroepenverordening Gouda.
7. De verkoper of projectontwikkelaar van door nieuwbouw of transformatie gerealiseerde betaalbare koopwoningen rapporteert over de woningverkopen die binnen de Doelgroepenverordening Gouda vallen.

HOOFDSTUK 3. URGENTIE

Artikel 7. Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 lid 1 sub a aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvan door urgentieverklaring is aangetoond dat voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Een woningzoekende kan bij het college schriftelijk een aanvraag indienen tot urgentieverklaring. Deze aanvraag gaat vergezeld van de volgende gegevens:
    a. naam, contactgegevens en geboortedatum van de woningzoekende;
    b. het aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden van de woningzoekende;

c. bescheiden aan de hand waarvan kan worden vastgesteld dat de woningzoekende voldoet aan artikel 10 tweede lid, van de wet;
d. bescheiden aan de hand waarvan het huishoudinkomen van de woningzoekende kan worden vastgesteld;
e. aanduiding van de noodzaak en motivering voor de urgentieverklaring.

3. Het college neemt de aanvraag voor een urgentieverklaring in behandeling zodra de aanvrager de leges heeft voldaan conform de geldende legesverordening.
4. De urgentieverklaring geldt alleen in de gemeente waarin deze is afgegeven. Het college kan beslissen een urgentieverklaring over te nemen die is afgegeven door een andere gemeente;
5. De urgentieverklaring geldt alleen voor het zoekprofiel dat in de urgentieverklaring is opgenomen. Dit is een zoekprofiel waarmee het urgentieprobleem wordt opgelost. Hiervoor gelden de bepalingen in artikel 11.
6. Bij de beoordeling van de aanvraag voor urgentieverklaring kan het college zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
7. Het college verleent de urgentieverklaring. De urgentieverklaring vermeldt tenminste:
   a. de woningzoekende aan wie de urgentie wordt toegekend;
   b. de urgentiecategorie waarin deze woningzoekende is ingedeeld;
   c. de datum waarop de beschikking is afgegeven;
   d. het zoekprofiel waarvoor de urgentie is toegekend;
   e. de ingangs- en einddatum van de urgentieverklaring.

Artikel 8. Randvoorwaarden voor urgentie

Voor het verlenen van een urgentieverklaring gelden de volgende randvoorwaarden:

a. de woningzoekende is ingezetene van de gemeente dan wel economisch of maatschappelijk gebonden aan de gemeente (met uitzondering van de woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 categorie A, B en C) óf de woningzoekende is voor het voorzien in de dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte uitsluitend aangewezen op de gemeente;
b. de woningzoekende is ingeschreven in het door de verhuurder gehanteerde woonruimteverdeelsysteem;
c. de woningzoekende bevindt zich in een acute persoonlijke woon-gerelateerde noodsituatie, waarin het noodzakelijk is om binnen zes maanden te verhuizen. Dit geldt niet voor een urgentie op grond van volkshuisvestelijke indicatie (artikel 9 categorie N);
d. de noodsituatie is ontstaan buiten verwijtbare schuld van de woningzoekende;
e. de noodsituatie is niet door de woningzoekende op eigen kracht binnen zes maanden op te lossen;
f. de woningzoekende is voor het oplossen van de noodsituatie expliciet aangewezen op zelfstandige woonruimte, én
g. de woningzoekende heeft een belastbaar huishoudinkomen van maximaal 1,25 keer de inkomensgrens bedoeld in artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit geldt niet voor een urgentie op grond van volkshuisvestelijke indicatie (artikel 9 categorie N).

Artikel 9. Urgentiecategorieën

Een urgentieverklaring kan alleen worden afgegeven aan woningzoekenden die vallen in één van de volgende categorieën:

A. Taakstelling vergunninghouders

Vergunninghouders die op grond van de gemeentelijke taakstelling moeten worden gehuisvest, zoals genoemd in artikel 28 van de wet. In afwijking van artikel 7, tweede lid, wordt de urgentie zonder aanvraag verleend op basis van de gemeentelijke taakstelling. In afwijking van artikel 10 worden vergunninghouders eenmalig bemiddeld naar een woning;

B. Tijdelijke opvang huiselijk geweld

Woningzoekenden die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten, en die nu verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang of daarvoor in aanmerking komen;

C. **Mantelzorg**
Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen. De afdeling van de gemeente die de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 uitvoert, adviseert over de noodzaak van een urgentieverklaring wegens mantelzorg en wint zo nodig hiervoor advies in bij interne of externe deskundigen;

D. **Medische problematiek**
Woningzoekenden met een medische problematiek die verband houdt met woonruimte. De urgentie wordt zonder verdere beoordeling verleend indien aan de woningzoekende in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 een verhuiskostenvergoeding wegens ontoereikende huisvesting is toegekend. In alle andere gevallen beoordeelt een onafhankelijke medische instantie de medische situatie. Plaatsing op de wachtlijst van de Werkgroep Aangepaste Huisvesting is eveneens reden om de urgentie te verlenen.

E. **Calamiteit**
Woningzoekenden die vanwege een calamiteit gedwongen hun woonruimte moeten verlaten. Voorwaarde is dat er sprake is van een calamiteit na een brand of een andere vergelijkbare gebeurtenis waardoor de woningzoekende acuut dakloos is en de woonruimte niet binnen 3 maanden te herstellen is;

F. **Onbewoonbaar verklaarde woning**
Woningzoekenden van wie de woonruimte onbewoonbaar is verklaard. Voorwaarde is dat er sprake is van één huishouden dat ten minste één jaar onafgebroken op het desbetreffende adres heeft gewoond zoals blijkt uit de Basisregistratie Personen, en dat er een last is opgelegd om het gebruik van de woonruimte te staken;

G. **Woonkosten**
Woningzoekenden die bijzondere bijstand in de vorm van een woonkostentoeslag ontvangt en in verband hiermee een verhuisplicht heeft. Voorwaarde is dat er sprake is van één huishouden dat ten minste gedurende één jaar onafgebroken op het desbetreffende adres heeft gewoond, zoals blijkt uit de Basisregistratie Personen. Indien de woningzoekende door eigen verwijtbaar handelen in de situatie van te hoge woonlasten is terechtgekomen, wordt geen urgentie verleend;

H. **Relatiebeëindiging**
Woningzoekenden met minderjarige kinderen die hun woonruimte moeten verlaten door echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of samenwoning. Voorwaarden zijn:
- de woningzoekende heeft de volledige zorg over de kinderen en de kinderen staan bij de woningzoekende geregistreerd in de Basisregistratie Personen, óf de woningzoekende heeft de zorg over de kinderen in co-ouderschap en kan dit aantonen met officiële documenten. Indien beide ouders de woning moeten verlaten kan in geval van co-ouderschap aan beiden urgentie worden verleend; én
- de woningzoekende kan aantonen dat in de procedure door de woningzoekende het recht is geclaimd om in de huidige woonruimte te blijven wonen en dat deze claim niet is toegekend. Indien er zwaarwegende redenen zijn zoals hoge woonlasten of bedreiging door de (ex)partner, kan hiervan worden afgeweken; én
- de woningzoekende kan aantonen dat het huwelijk of de samenwoning minimaal twee jaar heeft bestaan en korter dan één jaar geleden is verbroken;

I. **Gedwongen verkoop woning**
Woningzoekenden met minderjarige kinderen die hun woonruimte moeten verlaten door gedwongen verkoop van hun woonruimte in de gemeente. Voorwaarde is dat de woningzoekende een schrijven van de bank of hypotheekverstrekker kan overleggen waaruit dit blijkt. De gedwongen verkoop mag niet het gevolg zijn van verwijtbaar (betaal)gedrag;

J. **Geweld of bedreiging**

Woningzoekenden die te maken hebben met geweld of bedreiging in of bij hun huidige woonruimte. Voorwaarde is dat er sprake is van zeer ernstige overlast in de vorm van geweld of reele bedreiging die tot gevolg heeft dat woningzoekende niet langer in de huidige woonruimte kan blijven wonen. De woningzoekende toont het geweld of de bedreiging aan door het overleggen van verklaringen van de (wijk)politie en/of van een of meer hulpverleningsinstanties;

K. Bijzondere problematiek
Woningzoekenden met een bijzondere (starters)problematiek. Voorwaarde is dat er sprake is van zeer ernstige problematiek in de huidige woonsituatie die tot gevolg heeft dat de woningzoekende daar niet langer kan blijven wonen en dat naar het oordeel van een hulpverleningsinstantie betere huisvesting een basisvoorwaarde is voor adequate hulpverlening aan (het huishouden van) de woningzoekende. Voorwaarde is voorts dat er aantoonbare redenen zijn waarom de woningzoekende niet in staat is in een onzelfstandige woonruimte te wonen of hiervoor niet aanmerking komt. De bijzondere (starters)problematiek wordt aangetoond door het overleggen van verklaringen van een of meer hulpverleningsinstanties;

L. Economische binding met verhuisplicht
Woningzoekenden die economisch gebonden zijn en die een verhuisplicht hebben. Voorwaarde is dat de woningzoekende economisch gebonden is aan de gemeente, werkzaam is bij politie of brandweer en zijn functie een onmiddellijk oproepbaar karakter heeft;

M. Economische binding en reisafstand
Woningzoekenden die economisch gebonden zijn en waarvan hun huidige woonplaats in Nederland op grote reisafstand ligt. Voorwaarde is dat de woningzoekende een arbeidscontract heeft van minimaal één jaar voor minimaal 18 uur per week en dat de postcode van de woonplaats van de woningzoekende begint met 13, 16 t/m 18, 38, 43 t/m 45 of 54 t/m 99;

N. Volkshuisvestelijke indicatie
Woningzoekenden die hun woonruimte moeten verlaten wegens sloop of ingrijpende renovatie en voor wie een sociaal statuut is opgesteld. De urgentie wordt verleend conform de bepalingen in het Sociaal Statuut. Het college moet instemmen met het Sociaal Statuut.

Artikel 10. Woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding

1. Woningzoekenden met een urgentieverklaring op grond van categorie B tot en met N kunnen - met inachtneming van artikel 7, vijfde lid, - reageren op het gepubliceerde woningaanbod als bedoeld in artikel 5, eerste lid. Voor de volgordebepaling geldt artikel 16.
2. Het college kan de volgende categorieën woningzoekenden binnen de geldigheidsduur van hun urgentieverklaring, tweemaal passende woonruimte aanbieden buiten het gepubliceerde aanbod:
   a. woningzoekenden die vallen onder de urgentiecategorie volkshuisvestelijke indicatie zoals genoemd in artikel 9 categorie N;
   b. woningzoekenden die niet in staat blijken – of geacht worden – zelfstandig woonruimte te vinden binnen het gepubliceerde woningaanbod. De woningcorporatie en/of de gemeente bepaalt of de woningzoekende hieronder valt.
3. Indien het college, gelet op het feitelijk beschikbare woningaanbod, niet binnen de geldigheidsduur van de urgentieverklaring tweemaal een woningaanbieding kan doen, wordt deze periode automatisch verlengd totdat tweemaal passende woonruimte is aangeboden.
4. Woningzoekenden die verhuizen met een urgentieverklaring, behouden gedurende maximaal vijf jaar de bewoningsduurscore die is opgebouwd in de zelfstandige woonruimte van waaruit verhuizing dringend noodzakelijk is. De bewoningsduurscore vervalt bij een verhuizing naar een woning buiten het zoekprofiel of een volgende verhuizing.

Artikel 11. Beperking keuzemogelijkheden urgent woningzoekenden

1. Bij de urgentieverklaring hanteert het college een Standaardzoekprofiel per urgentiecategorie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:
   - Profiel 1: niet medische urgentieverklaring op grond van alle urgentiecategorieën uit artikel 9 met uitzondering van categorie D en N;

- Profiel 2, medische urgentie: urgentieverklaring op grond van artikel 9, categorie D;
- Profiel 3, uitzonderingen op de standaard zoekprofielen 1 en 2.

2. De standaard-zoekprofielen omvatten de volgende woningtypen:

Profiel 1: niet-medische urgentie	Profiel 2: Medische urgentie	Profiel 3: Op basis van een gemotiveerd advies
etagewoning met of zonder lift. Dit omvat de volgende woningtypen: maisonnette, portiek-, galerij-, of bovenwoning op de eerste etage of hoger.	Alle woningtypen in profiel 1 én benedenwoningen.	alle woningtypen in profiel 2 én eengezinswoningen.

3. Van de standaard-zoekprofielen 1 en 2 kan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 7 lid 6 uitdrukkelijk en gemotiveerd een ander zoekprofiel wordt geadviseerd;
4. Voor de urgentieverklaring op grond van volkshuisvestelijke indicatie als genoemd in artikel 9 onder N geldt het Sociaal Statuut;

Artikel 12. Intrekken, verval van rechtswege of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Het college kan de urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
   a. niet langer voldoet aan de voorwaarden als genoemd in artikel 8 en artikel 9;
   b. bij zijn of haar aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij of zij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren.
2. Een urgentieverklaring vervalt van rechtswege:
   a. zodra een woningaanbieding is geaccepteerd;
   b. als, bij toepassing van artikel 10, tweede lid, onder b, de woningzoekende tweemaal een aanbod voor een passende woonruimte heeft geweigerd;
   c. uiterlijk 52 weken na de datum van afgifte van de urgentieverklaring, met uitzondering van de urgentiecategorie volkshuisvestelijke indicatie (artikel 9 onder N) waarbij het Sociaal Statuut bepalend is.
3. Het college kan de geldigheidsduur van de urgentieverklaring, genoemd in tweede lid onder c verlengen in bijzondere gevallen.
4. Het college kan een woningzoekende, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie indelen als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, verstrekt het college aan hem of haar een nieuwe urgentieverklaring en vervalt de oude.

HOOFDSTUK 4. VOORRANG EN RANGORDE

Artikel 13. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens van de Wet op de huurtoeslag wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (DAEB-norm). Voor woningcorporaties gaan de toewijzingsregels op grond van de Woningwet voor op deze bepaling.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor middenhuurwoningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen van 1.0 tot 1,8 maal de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (DAEB-norm).
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor betaalbare koopwoningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen van 1,0 tot 1,8 maal de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningnet (DAEB-norm).

4. Met inachtneming van het eerste en tweede lid wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een aangepaste woning voorrang gegeven aan huishoudens waarvan ten minste één lid een lichamelijke functiebeperking heeft en op medische gronden op een aangepaste woning is aangewezen.
5. Met inachtneming van het eerste en tweede lid kunnen verhuurders op grond van de aard of specifieke kenmerken van een woning voorrang geven aan een specifieke doelgroep passend bij deze aard of kenmerken.
6. Het college kan verhuurders, toestemming geven om, met inachtneming van het eerste en tweede lid, voor woningen in specifieke complexen voorrang te geven aan specifieke doelgroepen. Bij de toestemming wordt vastgelegd om welke complexen en welke doelgroepen het gaat.

Artikel 14. Voorrang in verband met slaagkansen

1. Indien blijkt dat bepaalde (doel)groepen woningzoekenden in onvoldoende mate voor toewijzing in aanmerking komen, kunnen woningcorporaties woonruimte met voorrang voor die (doel)groep bestemmen.
2. Als criterium voor het eerste lid geldt dat de slaagkans voor een categorie actief woningzoekenden meer dan 5%-punt lager is dan de slaagkans voor alle actief woningzoekenden. De volgende indeling in categorieën wordt daarbij gehanteerd:
   a. leeftijdsgroepen:
   - 18 tot en met 22 jaar;
   - 23 tot en met 29 jaar;
   - 30 tot en met 39 jaar;
   - 40 tot en met 54 jaar;
   - 55 tot en met 74 jaar;
   - 75 jaar en ouder.

   b. huishoudensgrootten:
   - 1 persoonshuishoudens;
   - 2 persoonshuishoudens;
   - 3 tot en met 5 persoonshuishoudens;
   - 6 en meer persoonshuishoudens.

   c. doorstromers;
   d. starters.

Artikel 15. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen

1. Verhuurders kunnen maximaal 5% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub a, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en binnen de gemeente ten minste 24 uren per week werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep. De beroepsgroepen betreffen:
   Functies binnen het onderwijs
   a. Kinderopvang
   - Pedagogisch medewerker
   b. Primair onderwijs (ook speciaal)
   - Leerkracht
   c. Voortgezet onderwijs (ook speciaal)
   - Vakleerkracht
   Functies binnen de zorg
   d. VVT (verpleeg-, verzorgingshuizen en thuiszorg)
   - Bevoegd verpleegkundige
   - Bevoegd verzorgende individuele gezondheidszorg
   e. Huisartsen
   - Doktersassistent

- Praktijkverpleegkundige
f. Ziekenhuis
- Gespecialiseerd verpleegkundigen
g. Gehandicaptenzorg
- Begeleider gehandicaptenzorg
Overige functies
h. Vrijwillige brandweer
De in dit lid gestelde eis van ten minste 24 uren per week werkzaam zijn is, gelet op de aard van de beroepsgroep, niet van toepassing op de categorie "vrijwillige brandweer".
De werknemer dient bovendien minimaal 1 jaar in dienst te zijn, (intentie op) een vast contract te hebben en te voldoen aan één van de volgende criteria:
a). Woningzoekende had de afgelopen 12 maanden een zelfstandige woonruimte op meer dan 20 km van de werklocatie. Deze afstand wordt hemelsbreed gemeten. Het maakt niet uit hoe lang de reis per fiets, ov of met de auto duurt, of
b) woningzoekende heeft geen zelfstandige woning gehad in de afgelopen 12 maanden.

2. Verhuurders kunnen maximaal 50% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub a, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente of regio Midden-Holland.
3. Verhuurders kunnen maximaal 10% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub b, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en binnen de gemeente ten minste 24 uren per week werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep. De beroepsgroepen betreffen:
Functies binnen het onderwijs
a. Primair onderwijs (ook speciaal)
- Leerkracht
b. Voortgezet onderwijs (ook speciaal)
- Vakleerkracht
Functies binnen de zorg
c. VVT (verpleeg-, verzorgingshuizen en thuiszorg)
- Bevoegd verpleegkundige
d. Huisartsen
- Praktijkondersteuner
- Doktersassistent
- Praktijkverpleegkundige
e. Ziekenhuis
- Gespecialiseerd verpleegkundigen
f. Gehandicaptenzorg
- Begeleider gehandicaptenzorg
Overige functies
g.Vrijwillige brandweer.
De in dit lid gestelde eis van ten minste 24 uren per week werkzaam zijn is, gelet op de aard van de beroepsgroep, niet van toepassing op de categorie "vrijwillige brandweer".
De werknemer dient bovendien minimaal 1 jaar in dienst zijn, (intentie op) een vast contract hebben en voldoen aan één van de volgende criteria:
a). Woningzoekende had de afgelopen 12 maanden een zelfstandige woonruimte op meer dan 20 km van de werklocatie. Deze afstand wordt hemelsbreed gemeten. Het maakt niet uit hoe lang de reis per fiets, ov of met de auto duurt, of
b) woningzoekende heeft geen zelfstandige woning gehad in de afgelopen 12 maanden.

f. Verhuurders kunnen maximaal 50% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub b, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente of regio Midden-Holland.
g. Verkopers kunnen maximaal 50% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub c, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch

of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente of woningmarktregio. Hierbij geldt dat woningzoekenden uit de gemeente voorgaan op regionale woningzoekenden.

h. Het college kan toestemming geven om bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woningen in specifieke wooncomplexen, gelet op aard, grootte of prijs (artikel 13), voorrang te geven aan een specifieke doelgroep (artikel 14) met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente of woningmarktregio. Bij de toestemming wordt vastgelegd om welke doelgroepen het gaat.

Artikel 16. Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de wet of deze verordening meer woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt – met inachtneming van de artikelen 13 en 14 - de rangorde als volgt bepaald:
   a) woningzoekenden uit de urgentiecategorie genoemd in artikel 9 onder A;
   b) overige woningzoekenden met een urgentieverklaring voor zover hun zoekprofiel past bij de woning waarvoor de vergunning wordt aangevraagd;
   c) woningzoekenden met voorrang bij economische of maatschappelijke binding met een vitaal beroep op basis van artikel 15 lid 1 en lid 3;
   d) woningzoekenden met voorrang bij economische of maatschappelijke binding op basis van artikel 15;
   e) overige woningzoekenden.

   Als op grond van het eerste lid onder b meer woningzoekenden met een urgentieverklaring in aanmerking komen, gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven urgentieverklaring voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring. De volgorde van toewijzing van woonruimte aan woningzoekenden met een urgentieverklaring van gelijke datum gebeurt op basis van woonduur. Bij gelijke afgiftedatum en woonduur is de hoogste Leeftijdscore bepalend.
2. Bij woningzoekenden die niet in een urgentiecategorie vallen, wordt bij woonruimte van woningcorporaties de volgorde bepaald door hun B/L-score. Degene met de hoogste B/L-score gaat voor. De volgorde van toewijzing tussen woningzoekenden met dezelfde B/L-score wordt op basis van anciënniteit bepaald door de datum van ingebruikneming van de huidige woonruimte, respectievelijk de datum van de 18e verjaardag. Indien er sprake is van een gelijke score wordt de volgorde van toewijzing op basis van loting bepaald. De B-score wordt gehanteerd bij doorstromers en de L-score voor starters.
3. In afwijking van het eerste tot en met vierde lid kan een verhuurder in geval van een woongroep voor woningtoewijzing een coöptatiesysteem hanteren.
4. In afwijking van het eerste tot en met derde lid kan een woningcorporatie voor maximaal 25% van de te publiceren woonruimte bedoeld in artikel 5, eerste lid, de volgorde bepalen door middel van loting. Woningzoekenden komen in dat geval voor de woonruimte in aanmerking in volgorde van resultaat van de loting.
5. Als op grond van deze verordening bij middenhuurwoningen meer woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt – met in achtneming van artikel 13, tweede lid en artikel 15, tweede lid, de volgorde van toewijzing bepaald op basis van loting.
6. Als op grond van deze verordening bij betaalbare koopwoningen meer woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt – met inachtneming van artikel 13, derde lid en artikel 15, vijfde lid, de volgorde van toewijzing bepaald op basis van loting.

Artikel 17. Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen

1. Woningcorporaties stellen jaarlijks een – nader met het college af te spreken – aantal woningen beschikbaar voor woningzoekenden die vallen onder het regionaal Convenant uitstroom opvang en zorg regio Midden-Holland 2023 ter bevordering van de uitstroom uit maatschappelijke instellingen en de huisvesting van ex-gedetineerden.
2. Gereserveerd

3. Woningcorporaties mogen jaarlijks maximaal 5% van hun leeggekomen woonruimten vrij toewijzen aan woningzoekenden die niet via het reguliere toewijzingssysteem dan wel via de bestaande urgentiecriteria in aanmerking komen voor woonruimte.

HOOFDSTUK 5.
gereserveerd

HOOFDSTUK 6.
gereserveerd

HOOFDSTUK 7. TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Artikel 35. Werkingsgebied
Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Gouda.

Artikel 36 Registratieplicht toeristische verhuur
Het is verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 35 voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 37: Aanvraag registratienummer
Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 36 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

HOOFDSTUK 8. OPKOOPBESCHERMING

Artikel 38. Definities
In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:
- beschermde woonruimte: in artikel 39, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.

Artikel 39. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte
1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.

2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
    1. die gelegen is in de in de gemeente Gouda;
    2. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de NHG-kostengrens;
    3. die op de datum van inschrijving:
        1. vrij was van huur en gebruik;
        2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden; of
        3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;

4. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
5. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

Artikel 40. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming
Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op www.gouda.nl. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 41. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend
1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 42. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend
1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
   a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
   b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie.
2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 28d, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 43. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming
Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:
   a. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
   b. als niet langer aan de criteria wordt voldaan aan verhuur aan een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad met de eigenaar of als de schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, ten einde is gekomen.

HOOFDSTUK 9. SLOTBEPALINGEN

Artikel 44. Experimenten
Het college kan voor een bepaalde tijd experimenten toestaan waarin afgeweken wordt van de bepalingen van deze verordening. Belanghebbende partijen kunnen hiertoe een onderbouwd verzoek bij het college indienen. Experimenten moeten passen binnen de wet.

Artikel 45. Hardheidsclausule
Het college kan de bepalingen in artikel 3, 7, 8, 9, 13 en 16 van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte of vanwege een groot maatschappelijk belang leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Toepassing van dit artikel moet passen binnen de wet.

Artikel 46. Bestuurlijke boete
1. Het college kan een overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, 23a en 41 eerste lid van de wet beboeten door een bestuurlijke boete op te leggen.
2. De boete voor overtreding van:
   a. het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt ten hoogste: het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht;
   b. het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid van de wet, bedraagt ten hoogste: het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht;
   c. het verbod bedoeld in artikel 23a, eerste en derde lid, van de wet, bedraagt ten hoogste: het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht;
   d. het verbod bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet, bedraagt ten hoogste: het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod wordt het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, opgelegd.

Artikel 47. Overgangsbepaling
1. Een urgentieverklaring die is verleend op grond van de in artikel 43 genoemde verordening, wordt gelijkgesteld met een urgentieverklaring die is verleend op grond van deze verordening.

Artikel 48. Intrekking oude verordening
De Huisvestingsverordening Gouda 2019 wordt ingetrokken.

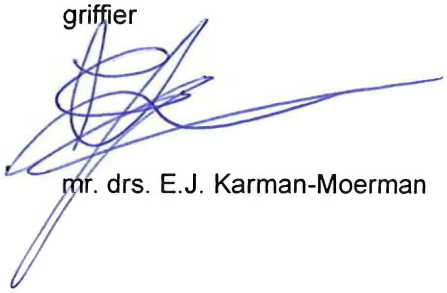
Artikel 49. Inwerkingtreding en geldigheidsduur
1. Deze verordening treedt in werking op de dag volgend na de dag van bekendmaking.
2. Overeenkomstig artikel 4 van de wet geldt deze verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar.

Artikel 50. Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Gouda 2023

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gouda, gehouden op 9 april 2025.

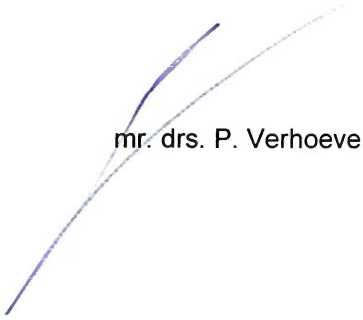
De raad van de gemeente voornoemd,

griffier



mr. drs. E.J. Karman-Moerman

voorzitter



mr. drs. P. Verhoeve

TOELICHTING

ALGEMEEN

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014
De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het instrumentarium in te grijpen in de verdeling van schaarse woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Voor de verdeling van woonruimte kan een gemeente een Huisvestingsverordening vaststellen die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van woonruimte. Ook kan de gemeente bepalen dat het verboden is zonder vergunning wijzigingen in de woonruimtevoorraad aan te brengen. Gebruikmaken van dit instrumentarium is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan categorieën woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op bepaalde categorieën woonruimte in het algemeen, woonruimte met specifieke voorzieningen of woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente. Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperkten, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen. Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de schaarse woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

Schaarste aangetoond
In de rapportage 'Schaarste in Gouda; onderbouwing voor de huisvestingsverordening' luidt de conclusie dat er sprake is van schaarste in alle woningmarktsegmenten in Gouda. Naar de goedkopere sociale huur en duurdere particuliere huur was weliswaar minder vraag op basis van woonwensen van woningzoekenden, indicatoren uit de praktijk laten een hoge druk zien in deze segmenten. Het aantal actief woningzoekenden neemt sterk toe, met een lage slaagkans tot gevolg. In de particuliere huur lijkt op het eerste oog sprake van een balans tussen vraag en aanbod. Waar echter de druk op de koopvoorraad groot is, zijn huishoudens vaak aangewezen op de vrije huur. Er is niet altijd een uitgesproken wens voor middenhuur - vaak wordt gesproken van een substituut voor de woonwens - maar het vult wel een gat in de markt. Ook in dit segment blijkt het moeilijk een woning te vinden doordat het een klein vrijkomend aanbod betreft en het voor veel middeninkomens geen betaalbaar alternatief blijkt.

Een overeenkomstige verordening met lokaal maatwerk
De regio Midden-Holland bestaat uit de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas. Van deze gemeenten heeft de gemeente Krimpenerwaard een afwijkend woonruimteverdeelsysteem. De overige vier gemeenten – Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas - hebben er voor gekozen een huisvestingsverordening op te stellen, die zoveel mogelijk met elkaar overeenkomt. Bij alle overeenkomsten zijn er ook verschillen die het gevolg zijn van lokaal maatwerk. Afgezien van enkele ondergeschikte punten doen zich verschillen voor bij de volgende onderwerpen:

- De zoekprofielen van urgenten verschillen per gemeente (artikel 11). De urgentieverklaring vermeldt voor welke woningtypen de urgentie geldt, het zogenoemde zoekprofiel.
- Artikel 15: in alle regiogemeenten geldt 25% voorrang voor lokale gebonden woningzoekenden voor sociale huurwoningen en nieuwbouwmiddenhuurwoningen. Bij ingang van de nieuwe huisvestingswet, die vooralsnog op zich laat wachten, geldt deze voorrang in Bodegraven-Reeuwijk en Waddinxveen ook voor betaalbare koopwoningen. Bodegraven-Reeuwijk verhoogt op het moment dat de nieuwe huisvestingswet van kracht wordt ook het percentage voorrang van 25% naar 50% voor nieuwbouw middenhuur- en betaalbare koopwoningen.
- Artikel 16: Gouda heeft in de verordening vastgelegd dat de voorrang voor woningzoekenden met urgentie uit lid 1 geldt voor alle verhuurders (dus zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders). De B/L-score geldt alleen voor woningcorporaties. In Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas geldt de rangordebepaling, inclusief urgentie, alleen voor woningcorporaties. Dit is gedaan om het voor particulier verhuurders aantrekkelijker te maken sociale huurwoningen te exploiteren.
- Artikel 17 in combinatie met artikel 9 categorie A: Zuidplas heeft er voor gekozen om vergunninghouders geen urgentie meer toe te kennen op grond van artikel 9 categorie A. In plaats daarvan is in artikel 17 tweede lid vastgelegd dat woningcorporaties jaarlijks met het college afspreken hoeveel woningen zij ter beschikking stellen voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit aantal wordt afgestemd op de gemeentelijke taakstelling. Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Waddinxveen handhaven de urgentie voor vergunninghouders op grond van artikel 9 categorie A.
- Alleen in Bodegraven-Reeuwijk vallen spoedzoekers ook onder Bijzondere Doelgroepen.
- Hoofdstuk 5. Woonwagenstandplaatsen: In Gouda verhuurt de gemeente zelf de woonwagenstandplaatsen. In overleg met de Woonwagenbewonersvereniging Gouda heeft de gemeente Gouda er voor gekozen om de toewijzingsregels met betrekking tot de standplaatsen vast te leggen in beleidsregels en niet in de huisvestingsverordening. In Waddinxveen zijn de standplaatsen in het bezit van de woningcorporatie. Daarom heeft Waddinxveen er voor gekozen de toewijzingsregels voor standplaatsen op te nemen in de huisvestingsverordening. In Zuidplas worden de standplaatsen verhuurd door de gemeente en zijn de toewijzingsregels opgenomen in de huisvestingsverordening. In Bodegraven-Reeuwijk zijn de standplaatsen eigendom van de woningcorporatie. Bodegraven-Reeuwijk reserveert ruimte in de huisvestingsverordening om toewijzingsregels voor standplaatsen in de toekomst op te kunnen nemen.
- Hoofdstuk 6. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad: Bodegraven-Reeuwijk en Zuidplas hebben wijzigingen in de woonruimtevoorraad vergunningplichtig gemaakt. Wijzigingen in de woonruimte die vergunningplichtig zijn, zijn het onttrekken, samenvoegen of omzetten alsmede woningvorming en het splitsen van een gebouw in appartementsrechten. Via de vergunningsplicht kan worden opgetreden tegen illegale of ongewenste kamerverhuur. Gouda en Waddinxveen hebben er niet voor gekozen om dergelijke bepalingen op te nemen, maar regelen dit via ruimtelijke plannen.
- Hoofdstuk 7: een registratieplicht voor toeristische verhuur van woningen is alleen voor Gouda ingevuld.
- Hoofdstuk 8 Opkoopbescherming is alleen in Gouda en Bodegraven-Reeuwijk ingevuld.

Om de vergelijking tussen de verordeningen in de regio zo eenvoudig en helder mogelijk te maken, wordt voor dezelfde artikelen dezelfde nummering aangehouden. Niet opgenomen hoofdstukken en artikelen uit andere gemeenten worden aangeduid als "gereserveerd".

De huisvestingsvergunning
Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand

van een vergunningensysteem. Het college kan de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) woningcorporaties.

ARTIKELSGEWIJS

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

De definities in artikel 1 van de wet zijn ook bindend voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zijn deze wettelijke definities hieronder weergegeven:

1. In de Huisvestingswet wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. *digitaal platform*: degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur;
b. *huishoudinkomen:* gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
c. *huisvestingsvergunning:* vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
d. *huisvestingsverordening:* verordening als bedoeld in artikel 4 van de wet;
e. *Onze Minister:* Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
f. *standplaats*: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
g. *taakstelling:* aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
h. *toegelaten instelling:* instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
i. *toeristische verhuur*: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;
j. *vergunninghouder:* vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
k. *woningmarktregio:* gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
l. woonruimte:
    a. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en
    b. standplaats.

2. Indien de gemeenteraad bij de aanwijzing van categorieën woonruimte op grond van artikel 7 gebruik maakt van huurprijsgrenzen of koopprijsgrenzen wordt verstaan onder:
    a. huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
    b. koopprijs: prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.

Bij de definitie van economisch en maatschappelijk gebonden wordt verwezen naar artikel 14, derde lid, van de wet. Volgens dit artikel is een woningzoekende:

a. economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen,
b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
   1e. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
   2e. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

Bij de definitie van mantelzorg is in de verordening 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.

Onder de definitie van starter valt ook een woningzoekende die inwoont. Deze woningzoekende laat door het verlaten van de huidige woonruimte geen zelfstandige woonruimte leeg achter.

Een woningzoekende komt pas in aanmerking om te reageren als starter op het moment dat de eigen woning is verkocht. Om de kansen om sneller een woning te vinden te vergroten, kan een woningzoekende twee maanden voor de transportdatum van de woning reageren als starter in plaats van als doorstromer. Hiervoor moet worden aangetoond dat de woning is verkocht door middel van een getekend koopcontract of een verklaring van de passeerdatum bij de notaris.

Als starter – en dus niet als doorstromer - geldt ook een woningzoekende die een woning bewoont met een tijdelijk huurcontract op grond van de Leegstandwet of de genoemde artikelen van het Burgerlijk Wetboek. De genoemde artikelen uit het Burgerlijk Wetboek luiden:
Artikel 271:

1. In afwijking van artikel 228 eerste lid, eindigt een voor bepaalde tijd voor de duur van:
   a. langer dan twee jaar aangegane huur ingeval van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, of
   b. langer dan vijf jaar aangegane huur ingeval van een woonruimte voor zover deze als niet zelfstandige woning is verhuurd,

niet door het enkele verloop van de huurtijd; zij kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd. Op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur is artikel 228, eerste lid, onverkort van toepassing, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert. Indien de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, bedoeld in die volzin, voor onbepaalde tijd verlengd. De voor bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de tweede volzin, kan door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst.

Artikel 274c

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274, eerste lid 1, onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een jongere indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder jongere wordt in dit artikel verstaan een persoon die de leeftijd van 18 jaren, maar nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor jongeren.
4. Sedert de ingangsdatum van de huurovereenkomst moeten vijf jaren zijn verstreken. Voor het verstrijken van deze termijn kan door partijen worden overeengekomen dat deze termijn wordt verlengd met ten hoogste twee jaren. In dat geval moet tevens de termijn waarmee de verlenging plaatsvond, zijn verstreken.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274, eerste lid, bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een jongere zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin wordt met een jongere gelijkgesteld een student als bedoeld in artikel 274d, tweede lid, en een promovendus als bedoeld in artikel 274e, tweede lid.

Artikel 274d

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274, eerste lid, onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder student wordt in dit artikel verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor studenten.
4. De huurder, tegen wie de in artikel 274, eerste lid, bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in lid 2 inzake het lopende studiejaar over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274, eerste lid, bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin worden met een student gelijkgesteld een jongere als bedoeld in artikel 274c lid 2 en een promovendus als bedoeld in artikel 274e, tweede lid.

Artikel 274e

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274, eerste lid, onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een promovendus, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder promovendus wordt in dit artikel verstaan degene die zich voorbereidt op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor promovendi.
4. De huurder, tegen wie de in artikel 274, eerste lid, bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een verklaring van de betreffende onderwijsinstelling waaruit de voorbereiding op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek blijkt, over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274, eerste lid, bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een promovendus zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin worden met een promovendus gelijkgesteld een jongere als bedoeld in artikel 274c, tweede lid, en een student als bedoeld in artikel 274d, tweede lid.

Artikel 274f

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274, eerste lid, onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een groot gezin, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder een groot gezin wordt in dit artikel verstaan een huishouden van de huurder dat tenminste uit acht personen bestaat.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor grote gezinnen.
4. De huurder die deel uitmaakt van een groot gezin, tegen wie de in artikel 274, eerste lid, bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een afschrift van gegevens uit de basisregistratie personen waaruit blijkt dat ten minste vijf personen van dat gezin als zijnde woonachtig op het betreffende adres staan ingeschreven, over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274, eerste lid bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een groot gezin zal worden verhuurd.

Van zowel starters als doorstromers kan de B/L-score worden bepaald, met behulp waarvan een rangorde kan worden bepaald. Indien het huishouden uit meer personen bestaat, is de hoogste B/L-score van toepassing, mits de woningzoekende aan de geldende toelatingscriteria voldoet.

Zorgwoningen vallen niet onder de huisvestingsverordening. Dergelijke woningen kunnen worden toegewezen door de zorgorganisatie op basis van een indicatie voor zorg of begeleiding. Zorgwoningen zijn bijvoorbeeld woningen in de onmiddellijke nabijheid van een zorgcomplex, die worden toegewezen op basis van een indicatie door het Centrum Indicatiestelling Zorg. Ook een complex voor begeleid wonen waar de zorg integraal onderdeel uitmaakt van het wonen in het complex, valt onder de definitie van zorgwoning. Ook de zogenoemde 'Gouwe Husen' worden als zorgwoning aangemerkt.
Een woning waar thuiszorg wordt geleverd valt niet onder de definitie omdat hier geen sprake is van de beschikbaarheid van zorg in de directe nabijheid van de woning.

HOOFDSTUK 2. DE HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling 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. Ingevolge artikel 2 van de wet maakt de gemeenteraad van deze bevoegdheid slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Hiervoor is een schaarste onderbouwing opgesteld.

Lid 1: Onder a is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet. Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd. Zie ook artikel 47 lid 1 onder b Woningwet: het verhuren van deze woningen valt onder diensten van algemeen economisch belang (DAEB).

Lid 1: Onder b betreft de zogenoemde middenhuurwoningen. Dit zijn huurwoningen als bedoeld in de lokale middenhuurverordening en/of de als zodanig benoemde woningen in een (anterieure) overeenkomst.
De middenhuurwoningen als bedoeld in de middenhuurverordening zijn nieuwbouwwoningen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening (zie onder begrippen

in artikel 1). Dit zijn woningen die zijn gebouwd op grond van bestemmingsplannen waarin op basis van het Besluit ruimtelijke ordening een minimum percentage middenhuurwoningen is bepaald en waarvoor in de gemeentelijke Doelgroepenverordening/ Verordening Middenhuur de inkomensdoelgroep is aangewezen. In een doelgroepenverordening kunnen gemeenten vastleggen dat bepaalde categorieën nieuwbouwwoningen bedoeld zijn voor bewoning door bepaalde groepen woningzoekenden. Het is echter niet mogelijk om in de doelgroepenverordening ook regels vast te leggen over de daadwerkelijke toewijzing van deze woningen aan de specifieke doelgroepen. Dit kan alleen op basis van de Huisvestingswet 2014 via de Huisvestingsverordening.

Het gaat om geliberaliseerde huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in de gemeentelijke (middenhuur)verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in de gemeentelijke (middenhuur)verordening voor ten minste vijftien jaar na ingebruikname is verzekerd. Gedurende deze termijn is een huisvestingsvergunning vereist.

(Onder de Omgevingswet zal er geen doelgroepenverordening meer zijn, maar worden de mogelijkheden van gemeenten in dit kader (niet) als zodanig benoemd. De regels die eerst in de zogenaamde doelgroepenverordening konden worden opgenomen, zullen straks in het omgevingsplan kunnen worden opgenomen.)

Lid 2: De toewijzing van deze middenhuurwoningen aan de inkomensdoelgroep is in artikel 13 lid 2 geborgd. Buiten voorrang voor de inkomensdoelgroep wordt verder geen rangordecriteria vastgelegd voor middenhuurwoningen, behalve loting bij meerdere kandidaten. Wel is voorrang bij lokale binding mogelijk conform artikel 15 lid 2.

Lid 3: Hierin is een aantal categorieën woonruimte genoemd waarop de huisvestingsverordening niet van toepassing is. Dit zijn woonruimten waarvoor het woonruimteverdeelsysteem van de huisvestingsverordening minder passend is. Voor een omschrijving van de tijdelijke huurcontracten genoemd in lid i wordt verwezen naar de toelichting op de begripsbepaling.

Lid 4: De bijzondere doelgroepen zijn in een apart lid toegevoegd. De vergunningplicht geldt wel voor deze doelgroepen, maar niet de artikelen 5, 7 tot en met 16. Bijzondere doelgroepen worden buiten de systematiek van de verordening toegewezen middels directe bemiddeling. Corporaties moeten over de toewijzingen van deze doelgroepen wel verantwoording afleggen.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning
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.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning geeft de wet geen termijn. De Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing. Uit artikel 4:13 Awb volgt dat het college (uiterlijk) binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag behoren te beslissen.

Artikel 4. Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de woningzoekende worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning.

In artikel 18 van de wet zijn intrekkingsgronden voor de huisvestingvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door het college bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekkingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 5. Bekendmaking van en reacties op het aanbod van woonruimte
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.

In dit artikel wordt geregeld hoe gepubliceerd moet worden welke vergunningplichtige woonruimte vrijgekomen is of vrijkomt. De begrippen 'openbare publicatie' en 'medium' zijn niet nader gedefinieerd.

Artikel 6. Verantwoording toegewezen woonruimte
De 'verantwoording achteraf' van toegewezen woningen is een belangrijk element binnen het woonruimteverdeelsysteem. Woningcorporaties verantwoorden alle toewijzingen van vergunningplichtige huurwoningen achteraf in hetzelfde medium als waarin zij de woonruimte hebben aangeboden, uiterlijk binnen een maand na de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de woonruimte. Het hoofddoel van de publicatie is openheid naar de woningzoekenden. Woningzoekenden kunnen zo hun kansen op woningtoewijzing beter inschatten. Particuliere verhuurders (niet zijnde woningcorporaties) zijn verplicht op verzoek openheid te verschaffen inzake de toewijzing.

HOOFDSTUK 3 URGENTIE

Artikel 7. Voorrang bij urgentie
Overeenkomstig artikel 12 van de wet is in de huisvestingsverordening bepaald dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

In dit artikel is vastgelegd hoe een woningzoekende een urgentieverklaring kan aanvragen.

Lid 3: Op grond van dit lid wordt de aanvraag voor urgentieverklaring in behandeling genomen zodra de leges conform de Legesverordening zijn voldaan.

Lid 4: In het vierde lid is aangegeven dat de urgentieverklaring alleen geldig is in de gemeente waarin deze is afgegeven. De achtergrond hiervan is de sterk verschillende woningvoorraad per gemeente. Het standaard zoekprofiel van urgent woningzoekenden (zie artikel 11) verschilt als gevolg hiervan per gemeente. Bij een regionale geldigheid van een urgentietoekenning ontstaan

daardoor ongerijmdheden: waar een urgent woningzoekende in de ene gemeente een standaard zoekprofiel heeft met de nodige beperkingen, is dat in de andere gemeente minder het geval (zie ook de toelichting bij artikel 11). In vierde lid is wel aangegeven dat in individuele gevallen waar daar een directe aanleiding is, het college een urgentieverklaring van een andere gemeente kan overnemen. Het verzoek tot het overnemen van een urgentieverklaring kan op verschillende manieren aangevraagd worden:

- vanuit de ambtelijke organisatie van een van de gemeenten;
- vanuit de urgent woningzoekende zelf;
- vanuit de hulpverlening betrokken bij de urgent woningzoekende.

De bevoegdheid tot overnemen van de urgentieverklaring kan desgewenst door het college worden gemandateerd binnen de gemeente.

Lid 5: Een urgentieverklaring is bedoeld om een huishouden in een noodsituatie zo snel mogelijk te helpen. Aangezien elke urgentieverklaring de kansen voor de overige woningzoekenden vermindert, wordt een urgentieverklaring niet afgegeven voor elk woningtype, maar voor een woningtype dat het woonprobleem oplost. Dit woningtype wordt vastgelegd in het zoekprofiel. Zie verder de toelichting op artikel 11

Lid 6: Voor een advies als bedoeld in dit lid, kan het college bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie advies inwinnen bij een onafhankelijk medisch adviseur.

Artikel 8. Randvoorwaarden voor urgentie

Een urgentieverklaring wordt alleen toegekend in zeer uitzonderlijke gevallen. In artikel 8 is een aantal randvoorwaarden opgenomen. Een woningzoekende komt alleen voor een urgentieverklaring in aanmerking als hij aan de in dit artikel genoemde voorwaarden voldoet.

Lid c, d en e: Er moet sprake zijn van een bijzondere (persoonlijke) noodsituatie waarin het noodzakelijk is binnen zes maanden te verhuizen, en die niet (binnen zes maanden) op eigen kracht is op te lossen. De woningcorporaties kunnen beoordelen of iemand een grote kans heeft om ook zonder urgentie binnen zes maanden passende en geschikte huisvesting te vinden (slagingskans). Aanvrager moet actief proberen op andere wijze in woonruimte te voorzien. Hij/zij moet actief reageren op vrijkomende woningen en actief proberen de oorzaak van het urgente woonprobleem op andere wijze op te lossen.

De noodsituatie is ontstaan buiten verwijtbare schuld van de woningzoekende. Met de term "verwijtbare schuld" wordt bedoeld dat de noodsituatie buiten de schuld (of nalatigheid) van de betrokkene is ontstaan. Het gaat erom dat de betrokkene niet verwijtbaar verantwoordelijk is te stellen voor het ontstaan of voortbestaan van de problemen. In dat geval is voorrang niet te verantwoorden tegenover andere woningzoekenden die er alles aan doen om problemen te voorkomen of zelf op te lossen. De urgentieverklaring moet verdedigbaar zijn ten opzichte van andere woningzoekenden. De individuele situatie van de woningzoekende is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentieaanvraag. Er is geen sprake van een noodsituatie als er alleen een mogelijkheid is dat een noodsituatie zal ontstaan.

Lid g: Voor het kunnen aanvragen van een urgentieverklaring geldt een maximum inkomensgrens. Uitgangspunt is dat een huishouden met een hoger inkomen niet is aangewezen op de sociale huursector en om die reden geen voorrangspositie nodig heeft. Als maximuminkomen is gekozen voor een belastbaar huishoudinkomen van maximaal 1,25 keer de inkomensgrens bedoeld in artikel 16, eerste lid 1, onder a van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV). De in artikel 16 BTIV genoemde inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens is

€ 44.035 en voor meerpersoonshuishoudens (bestaande uit twee of meer personen) € 48.625 (prijspeil 2023). Om voor urgentie in aanmerking te komen mag een huishouden dus niet meer verdienen dan 1,25 keer deze grens ofwel € 55.043,75 (alleenstaande) of € 60.781,25 (meerpersoonshuishouden) Overigens zijn de woningcorporaties wel gebonden aan de regels voor passend toewijzen (art 48 Woningwet, en de artikelen 16 en 59 Besluit toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015).

De differentiatie van inkomensgrenzen tussen een alleenstaande of een meerpersoonshuishouden is voor een periode van drie jaar vastgesteld (tot 2025). Na drie jaar wordt de maatregel geëvalueerd. De inkomensgrenzen zelf worden jaarlijks geïndexeerd.

Woningcorporaties kunnen een verhuring weigeren bij het ontbreken van een verhuurdersverklaring, ook als er urgentie is verleend.

Artikel 9. Urgentiecategorieën
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 12 tweede lid van de wet, waarin is bepaald dat criteria worden vastgelegd volgens welke woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Per categorie dient aan alle genoemde en van toepassing zijnde voorwaarden voldaan te worden. Alleen met behulp van de hardheidsclausule kan hiervan afgeweken worden.

Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden volgens artikel 12, derde lid, van de wet. Dit geldt voor alle gemeenten, dat wil zeggen dat een woningzoekende die valt onder deze verplichte urgentiecategorieën in elke gemeente met urgentie moet worden behandeld. Daartoe zijn de urgentiecategorieën B (tijdelijke opvang huiselijk geweld) en C (mantelzorg) opgenomen in de verordening.

Voor categorie A (taakstelling vergunninghouders) geldt dat de gemeente van het Rijk een taakstelling krijgt opgelegd en wettelijk verplicht is daaraan te voldoen. Indien de gemeente niet voldoet aan de taakstelling kan de provincie ingrijpen. Overigens houden vergunninghouders een plaats in een opvangvoorziening bezet die gefinancierd wordt met overheidsgeld. Snelle huisvesting is dus ook een algemeen belang. Urgentietoekenning aan vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken, is geen wettelijke verplichting meer. Om aan de taakstelling te kunnen voldoen is het handhaven van de urgentietoekenning aan vergunninghouders echter een belangrijk middel.

Voor categorie C (mantelzorg) geldt dat factoren die bij de advisering worden betrokken, kunnen omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.

Bij categorie D (medische problematiek) kan de beoordeling door een onafhankelijke medische instantie bijvoorbeeld plaatsvinden door de GGD-Midden-Holland. Dit kan echter ook een andere specialistische arts zijn. Een briefje van een huisarts is in het algemeen niet voldoende. Indien op grond van medische gegevens een Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verhuiskostenvergoeding is toegewezen of een cliënt is geplaatst op de wachtlijst van de werkgroep aangepaste huisvesting, is geen nader medisch advies nodig.

Bij categorie G (woonkosten) vindt de beoordeling of een huishouden in aanmerking komt voor de woonkostentoeslag plaats aan de hand van de voor de gemeente geldende richtlijnen voor 'bijzondere bijstand'. Een huishouden kan niet door verwijtbaar handelen voor een urgentieverklaring in aanmerking komen.

Bij categorie H (relatiebeëindiging) moet het gaan om verbreking van een duurzame relatie, die tenminste twee jaar heeft geduurd en waarbij sprake is van de zorg voor minderjarige kinderen. Binnen één jaar na verbreking kan urgentie aangevraagd worden. Als datum van verbreking geldt het schriftelijke verzoek om echtscheiding of opheffing geregistreerd partnerschap of verbreking van een notarieel vastgelegd samenlevingscontract of de verbreking van de feitelijke samenwoning.

De woningzoekende moet de volledige zorg over de kinderen hebben of co-ouderschap. Van co-ouderschap is sprake als beide ouders 50% van de tijd de feitelijke zorg voor de kinderen hebben. Hiervan is in ieder geval in de volgende gevallen (de begripsomschrijving in artikel 1):

- Het kind/de kinderen wonen ten minste 3 dagen per week bij de woningzoekende én ten minste 3 dagen per week bij de andere ouder, of
- Het kind/de kinderen wonen om en om 1 week bij de ene en 1 week bij andere ouder.

Bij een co-ouderschap verdelen de ouders de zorg voor de kinderen, praktisch en financieel. De kinderen zijn afwisselend bij de ene en de andere ouder en de kosten worden door beide ouders betaald. Co-ouderschap wordt aangetoond met officiële documenten, zoals een door de rechter vastgesteld ouderschapsplan of een vonnis.
In het geval van co-ouderschap, waarbij één van de ouders in de woning blijft wonen, kan aan de vertrekkende ouder een urgentieverklaring worden verleend. De vertrekkende ouder wordt aangemerkt als meerpersoonshuishouden. Als beide ouders vertrekken, kunnen beiden een urgentieverklaring krijgen. De achtergrond hiervan is dat de gemeente meer waarde hecht aan een goede omgangsregeling voor de kinderen dan aan het beperken van het aantal urgenties.

Bij de aanvraag voor urgentieverklaring moeten de volgende documenten ingeleverd worden:

a. bij echtscheiding:
   - de definitieve echtscheidingsbeschikking van de rechtbank met het door de rechter bekrachtigde ouderschapsplan,
     Of
   - het bij de rechter ingediende echtscheidingsverzoek met het daarbij behorende ouderschapsplan en de voorlopige voorziening die door de rechter is uitgesproken.

b. bij verbreking van een geregistreerd partnerschap:
   - de definitieve ontbindingsbeschikking van de rechtbank met het door de rechter bekrachtigde ouderschapsplan,
     Of
   - het bij de rechter ingediende ontbindingsverzoek met het daarbij behorende ouderschapsplan en de voorlopige voorziening die door de rechter is uitgesproken.

c. bij verbreking van een notarieel vastgelegd samenlevingscontract:
   - (indien van toepassing) een uittreksel uit het gezagsregister waaruit blijkt dat de woningzoekende het gezag heeft over de minderjarige kind(eren),
     En
   - de schriftelijke verbreking van het samenlevingscontract en het daarbij behorende ouderschapsplan, dat voldoet aan de wettelijke eisen.

d. bij verbreking van de samenwoning zonder formele overeenkomst:
   - een uittreksel van de gemeentelijke basisadministratie waaruit blijkt dat de woningzoekende minimaal 2 jaar heeft samengewoond,
     En
   - (indien van toepassing) een uittreksel uit het gezagsregister waaruit blijkt dat de woningzoekende het (gedeeld) gezag heeft over de minderjarige kind(eren),) of een bewijs dat er een aantekening is in het gezagsregister,
     En

- het ouderschapsplan, dat voldoet aan de wettelijke vereisten.

Nadere toelichting op de benodigde documenten bij een beroep op urgentiecategorie H (verbreking relatie met minderjarige kinderen).

Zijn er minderjarige kinderen dan is een ouderschapsplan wettelijk verplicht voor:
- Ouders die getrouwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben;
- Samenwonende ouders met gezamenlijk gezag.
  Ouders die beiden het ouderlijk gezag hebben over hun kind(eren) moeten in het ouderschapsplan o.a. afspraken maken over de omgang met de kinderen.

Bij huwelijk of geregistreerd partnerschap hebben beide ouders automatisch het gezag over de kinderen. In andere relatievormen heeft alleen de moeder automatisch het gezag, en kan de rechter dit ook aan de vader toekennen als hij het kind erkend heeft.

Een huwelijk of geregistreerd partnerschap met minderjarige kinderen moet altijd via de rechter beeindigd worden. Het ouderschapsplan moet samen met het echtscheidingsconvenant/ de beëindigingsovereenkomst ingediend worden bij de rechtbank.

Zodra het ouderschapsplan plan door beide partners is ondertekend en door de rechter is bekrachtigd (bij scheiding en ontbinden van een geregistreerd partnerschap), dan is de opgestelde overeenkomst/ouderschapsplan bindend. Het is wel mogelijk om gezamenlijk afspraken te wijzigen bij gewijzigde omstandigheden. Bij een onderlinge wijziging van de afspraken naar co-ouderschap kan gevraagd worden om de gewijzigde ouderschapsafspraken (opnieuw) te laten bekrachtigen door de rechter. Dit om te voorkomen dat ouderschapsafspraken worden gewijzigd uitsluitend met als doel een urgentie te verkrijgen.

Is er geen sprake van huwelijk of geregistreerd partnerschap, dan is ondertekening door beide partners voldoende, mits er minimaal de wettelijke vereiste afspraken zijn opgenomen.

In het ouderschapsplan moeten afspraken staan tussen ouders over de kinderen in het belang van het kind. Volgens de wet moeten er tenminste afspraken komen over:
1. De zorgregeling: hoe de zorg- en opvoedingstaken verdeeld en vormgegeven worden bij co-ouderschap;
2. De omgangsregeling: hoe de verplichting tot omgang is verdeeld en vormgegeven (bij eenhoofdig gezag).
3. Hoe de ouders elkaar informeren en raadplegen over belangrijke omstandigheden die betrekking hebben op de kinderen;
4. Afspraken over kinderalimentatie;

De woningzoekende moet het recht om in de huidige woning te blijven wonen opgeëist hebben. Urgentieverklaring is alleen mogelijk als het niet mogelijk is daar te blijven wonen of als de rechter de woning niet heeft toegewezen. Ook bij een koophuis geldt dat altijd de woning opgeëist moet zijn. In geval van echtscheiding en ontbinding van een geregistreerd partnerschap is een echtscheidingsvonnis of vergelijkbaar bewijs vereist waaruit blijkt dat de rechter heeft afgeweken van het verzoek tot toewijzing van de woning aan de partij die de zorg voor de kinderen op zich neemt. In geval van ontbinding van het notarieel vastgelegde samenlevingscontract en verbreking van de samenwoning is een vonnis of vergelijkbaar bewijs vereist waaruit blijkt dat het niet gelukt is om de woning op grond van het huurrecht op naam te krijgen van de partij die de zorg voor de kinderen op zich neemt. Deze eis wordt niet gesteld als redelijkerwijs niet gevergd kan worden dat de woonruimte wordt opgeëist. Zwaarwegende argumenten om dit niet te doen zijn te hoge woonlasten in verhouding tot het inkomen of levensbedreigingdoor de (ex) partner.

Categorie I (gedwongen verkoop woning) is van toepassing als er sprake is van een executieverkoop van een woning en de woningzoekende minderjarige kinderen heeft.

Bij categorie J (geweld of bedreiging) geldt dat het onderscheid met categorie B is dat woningzoekenden in categorie B reeds in een opvangvoorziening, zoals een blijf-van-mijn-lijf huis wonen. Bij categorie J gaat het om woningzoekenden die nog zelfstandig wonen en met geweld of bedreiging te maken krijgen.

Categorie K (bijzondere problematiek) is een uitbreiding van een soortgelijke bepaling in de Huisvestingsverordening 2015. In die verordening beperkte de urgentieverklaring zich tot starters. In deze verordening kunnen ook anderen dan starters in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op grond van deze bepaling. Voorwaarde is dat hulpverleningsinstanties menen dat zonder betere huisvesting er geen adequate hulpverlening aan het huishouden mogelijk is.

De bij categorie M (economisch binding en reisafstand) opgenomen postcodes houden in dat de afstand tussen de woonplaats van de woningzoekende en de regiogemeenten meer dan 70 km bedraagt. De postcode is bepalend voor de urgentievaststelling.

Artikel 10. Woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding
Lid 1: Als hoofdregel is aangegeven dat woningzoekenden met een urgentieverklaring zelf reageren op het gepubliceerde woningaanbod.

Lid 2: Voor twee categorieën woningzoekenden kan op grond van het tweede lid een uitzondering worden gemaakt. Deze woningzoekenden worden actief bemiddeld en krijgen maximaal tweemaal een binnen het zoekprofiel passende woning aangeboden. Onder categorie b vallen - onder meer - woningzoekenden die zijn aangewezen op een aangepaste woning, en woningzoekenden die na zes maanden voldoende reageren op het gepubliceerde woningaanbod nog steeds niet zijn geslaagd in het vinden van passende zelfstandige woonruimte. Het oordeel van woningcorporaties is bindend voor de vraag of een woningzoekenden in deze categorie valt.

Lid 3: Volgens artikel 12, tweede lid is de geldigheidsduur van een urgentieverklaring 52 weken. Voor de categorieën woningzoekenden die op grond van artikel 10 lid 2 voor bemiddeling in aanmerking komen, bepaalt artikel 10, derde lid, dat, indien binnen deze periode niet tweemaal een passende aanbieding gedaan kan worden, de urgentieverklaring automatisch wordt verlengd tot er een tweede aanbieding is gedaan. Als de woningzoekende deze tweede aanbieding niet accepteert, vervalt de urgentieverklaring op grond van artikel 12, tweede lid, onder b.

Lid 4: Urgenten moeten soms snel verhuizen en voelen zich daardoor soms genoodzaakt om een woning te accepteren die weliswaar hun woonprobleem oplost, maar niet geheel naar hun wens is. Opnieuw verhuizen naar een betere woning is daarna moeilijk omdat de in het verleden opgebouwde Bewoningsduurscore vervalt bij verhuizing. Dit kan onredelijk zijn. Behoud van de Bewoningsduurscore bij verhuizing met urgentie kan ervoor zorgen dat urgenten sneller bereid zijn een (andere) woning te accepteren, omdat de mogelijkheden om door te stromen groter worden. Op grond van deze overwegingen is in artikel 10, vierde lid, bepaald dat bij verhuizing met urgentie een huishouden maximaal vijf jaar de opgebouwde bewoningsduurscore behoudt.

Voorwaarde voor behoud woonduur bij doorstroming met een urgentieverklaring is dat de woningzoekende als (een) hoofdbewoner in een zelfstandige woning gewoond heeft. Dit is niet het geval bij inwonende kinderen (of andere inwonende personen). Behoud woonduur geldt ook bij een urgentieverklaring na echtscheiding/verbreken relatie. Een tijdelijk noodgedwongen verblijf elders na het verbreken van een relatie (in opvanginstelling of inwoning bij familie) wordt niet gezien als inwoning.

Artikel 11. Beperking keuzemogelijkheden urgent woningzoekenden
De urgentieverklaring vermeldt voor welke woningtypen de urgentie geldt, het zogenoemde zoekprofiel. Het zoekprofiel is zodanig dat met het geïndiceerde woningtype het urgentieprobleem wordt opgelost, maar dat het niet leidt tot een stap in de wooncarrière van de woningzoekende. De voorrang voor de urgent woningzoekende boven een niet-urgent woningzoekende (zie rangorde bepaling in artikel 16) is alleen van toepassing indien de urgent woningzoekende reageert op woningen die past bij zijn/haar zoekprofiel. Als een urgent woningzoekende reageert op een woning die buiten het zoekprofiel valt, geldt de urgentieverklaring niet.

Omdat de woningvoorraad sterk verschilt per gemeente en daarmee de veel voorkomende woningtypen, verschilt ook het zoekprofiel per gemeente. Voor Gouda wordt hieronder het zoekprofiel in schema weergegeven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Profiel 1, niet-medische urgentie: urgentieverklaring verleend op grond van alle urgentiecategorieën uit artikel 9 met uitzondering van categorie D en N;
- Profiel 2, medische urgentie: urgentieverklaring verleend op grond van categorie D uit artikel 9;
- Uitzonderingen op de standaard zoekprofielen 1 en 2 (dus een indeling in profiel 3) moeten door de adviserende instantie gemotiveerd worden.

Voor de urgentieverklaring op grond van volkshuisvestelijke indicatie als genoemd in artikel 9 onder N geldt het Sociaal Statuut. Hierin staat dat er vergelijkbare woonruimte aangeboden moet worden.

Artikel 12. Intrekken, verval van rechtswege of wijzigen indeling in een urgentiecategorie
In dit artikel wordt aangegeven wanneer de urgentieverklaring ingetrokken wordt of vervalt. Een urgent woningzoekenden moet zelf reageren op het woningaanbod. Als de woningzoekende niet binnen een jaar een woning accepteert, is er geen sprake van een noodsituatie. In dat geval vervalt de urgentieverklaring van rechtswege.

HOOFDSTUK 4: VOORRANG EN SLAAGKANSEN

Artikel 13. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden. Hierbij gaat het in het algemeen om de vraag welke woning qua aard, grootte en prijs geschikt is voor welk huishouden.

Lid 1: dit lid geldt voor alle verhuurders (niet alleen woningcorporaties) en is opgenomen om te voorkomen dat huishoudens met een hoger inkomen in goedkopere woningen terechtkomen. Het passend toewijzen van woningen is in het belang van de huurder zelf, als het gaat om de betaalbaarheid van het wonen. Hierbij wordt de inkomensgrens aangehouden waar corporaties voor de toewijzing van sociale huurwoningen in het kader van de staatssteunregeling rekening mee moeten houden: de DAEB-inkomensgrens (artikel 1 en 48 eerste lid Woningwet, het bedrag is vastgelegd in artikel 16 Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De in artikel 16 BTIV genoemde inkomensgrens voor eenpersoonshuishouden is voor een eenpersoons huishouden € 44.035) en voor meerpersoonshuishoudens (bestaande uit twee of meer personen) € 48.625 (prijspeil 2023). De voorrangregel betekent dat goedkopere woningen vooral worden toegewezen aan de huishoudens die hier in het bijzonder op zijn aangewezen. Voor woningcorporaties is dit lid van

beperkt belang omdat zij zijn gebonden aan de regels voor 'passend toewijzen', vastgelegd in artikel 48 van de Woningwet.

Lid 2: dit lid bevat een voorrangsregeling voor de toewijzing van nieuwbouw middenhuurwoningen. Dit is nodig om de toewijzing aan de doelgroep, zoals is vastgelegd in de Verordening middenhuurwoningen en in anterieure overeenkomsten, te formaliseren. Uitsluitend via de huisvestingsverordening kan de toewijzing van middenhuurwoningen aan specifieke doelgroepen worden vastgelegd. Als doelgroep voor een middenhuurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen van 1,0 tot 1,8 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (DAEB-norm; zie artikel 48 eerste lid Woningwet, en artikel 16 Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)). Onder inkomen zoals bedoeld in dit lid wordt verstaan het rekeninkomen als bedoeld in artikel 1 aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag.

De voorrang voor een middenhuurwoning geldt voor huishoudens met een inkomen tussen 1 en 1,8 keer de DAEB inkomensgrens genoemd in artikel 16 BTIV. De doelgroep voor middenhuurwoningen heeft dus een inkomen tussen € 44.035 -€ 79.263 voor eenpersoonshuishoudens, en € 48.625 -€ 87.525 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).

Buiten voorrang voor de inkomensdoelgroep wordt verder geen rangordecriteria vastgelegd voor middenhuurwoningen, behalve loting bij meerdere kandidaten. Wel is voorrang bij lokale binding mogelijk conform artikel 15 lid 2.

Lid 3: hier is een voorrangsregel opgenomen voor woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor mensen met beperkingen. Dit geldt specifiek voor woningen waar de gemeente op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning investeringen heeft gepleegd om die woning geschikt te maken voor iemand met een beperking.

Lid 4: sommige woningen zijn vanuit hun aard of specifieke kenmerken zeer geschikt voor bepaalde groepen woningzoekenden. Gedacht kan worden aan kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens of grote woningen die juist zeer geschikt zijn voor grote gezinnen. Op grond van dit lid kunnen verhuurders dergelijke woningen labelen voor de bijpassende groep woningzoekenden, los van de slaagkansen van deze groepen woningzoekenden.

Lid 5: Sommige complexen zijn gezien hun aard bestemd voor een specifieke doelgroep. Gedacht kan worden aan bepaalde concepten voor ouderenhuisvesting waar bewoners met verschillende zorgbehoeften wonen. Bij dergelijke complexen kan het nodig zijn om aanvullende voorrangsregels te stellen om de juiste mix van bewoners te houden. Het college kan op grond van dit lid woningcorporaties toestemming geven bij dergelijke complexen voorrang te geven aan een specifieke doelgroep. Uit oogpunt van transparantie is het van belang dat bij de toestemming duidelijk wordt vastgelegd op welke complexen en welke doelgroepen het gaat.

Artikel 14. Voorrang in verband met slaagkansen

Lid 1: Dit geeft de woningcorporaties de mogelijkheid om indien blijkt dat bepaalde groepen woningzoekenden in onvoldoende mate voor woningtoewijzing in aanmerking komen, woningen voor die doelgroep te labelen. Het voordeel hiervan is dat corporaties woningen flexibeler kunnen toewijzen. Ander voordeel is dat er afspraken worden gemaakt over de uitkomst van het proces van woningtoewijzing in plaats van het aanbod aan woningen.

Lid 2: In dit lid is vastgelegd welke groepen worden onderscheiden en wanneer een groep in onvoldoende mate voor toewijzing in aanmerking komt. Een procentpunt is een punt op een procentschaal en is daarmee een absolute grootheid. Bijvoorbeeld: een stijging van vier naar vijf is een stijging van één, of een stijging van 25 procent; een stijging van vier naar vijf procent is een stijging van 25 procent of van één procentpunt

Artikel 15. Voorrang bij 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).

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

De huisvestingsverordening biedt woningcorporaties en verhuurders de mogelijkheid om woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding voorrang te geven bij de toewijzing van woningen. Ook kunnen woningcorporaties en verhuurders bij specifieke wooncomplexen, gelet op aard, grootte of prijs, een verzoek doen aan het college om voorrang te mogen geven aan specifieke groepen woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente.
Bijvoorbeeld:
-starters;
-doorstromers;
-doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten;
-bepaalde leeftijdsgroepen.

Artikel 16. Rangorde woningzoekenden
In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte. In Gouda geldt voorrang met een urgentiebeschikking ook voor particuliere verhuurders van sociale huurwoningen. De B/L-score is niet van toepassing op particuliere verhuur.

Artikel 17. Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen
De woningen worden door directe bemiddeling toegewezen buiten het aanbodsysteem van WoningNet om.

Lid 1: De vijf regiogemeenten hebben in een regionaal convenant afspraken gemaakt over het aantal woningen in de gehele regio dat voor specifieke groepen beschikbaar wordt gesteld. Deze groepen zijn onder meer bewoners die uitstromen uit instellingen voor maatschappelijke opvang, tijdelijke verblijf en beschermd/beschut wonen en ex-gedetineerden en langdurig dakloze mensen. Deze regeling is bedoeld om de uitstroom uit instellingen te bevorderen vanuit een maatschappelijk belang van doorstroom en voor het voorkomen van daklоosheid. Het regionale totaal wordt volgens een vaste verdeelsleutel verdeeld over de gemeenten. Het aantal woningen dat in lid 1 wordt bedoeld komt overeen met het aantal woningen per gemeente dat volgt uit dit convenant.

Lid 3: In de praktijk kunnen onvoorziene situaties ontstaan, waarvoor direct en acuut een oplossing gevonden moet worden. Voor dit soort gevallen houdt het tweede lid een aantal woningen vrij, die buiten alle regels en criteria, kunnen worden toegewezen. Gekozen is voor 'vrije' toewijzing van maximaal 5% van de leegkomende woningen per woningcorporatie.

Woningzoekenden die vallen in lid 1 t/m 3 van dit artikel komen niet in aanmerking voor een urgentieregeling op grond van artikel 9.

HOOFDSTUK 7 TOERISTISCHE VERHUUR

Registratieplicht Toeristische Verhuur

Dit is een uitwerking van artikel 23 a van de Huisvestingswet. Een registratieplicht voor toeristische verhuur is een van de instrumenten voor het toezicht op, en de handhaving van de ongewenste neveneffecten van de toeristische verhuur van woonruimte. Met een registratieplicht kan inzicht verkregen worden in de omvang en adressen van toeristische verhuur van woningen. Pas als duidelijk is dat er sprake is van een omvangrijk probleem kunnen verdergaande instrumenten worden ingezet, zoals een meld- of vergunningsplicht. Ook kan de registratie gebruikt worden voor het effectief innen van toeristenbelasting. Registreren kan op eenvoudige wijze digitaal gedaan worden en kost de verhuurder niets. De registratie geldt voor alle woningen die tegen betaling voor verblijf worden aangebonden aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven in de gemeente. Het maakt niet uit of de woning geheel wordt verhuurd (vakantieverhuur), voor een deel, of het eenmalig gebeurt of met een hogere frequentie.

HOOFDSTUK 8 OPKOOPBESCHERMING

Ingevolge hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet 2014 hebben gemeenten de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. Zo'n vergunningenstelsel wordt aangeduid als een stelsel van opkoopbescherming.

De opkoopbescherming heeft twee doelen. De eerste is meer kansen te bieden aan woningkopers anders dan beleggers op een koopwoning. Onder andere starters en middeninkomens worden hiermee enigszins geholpen. De tweede is het behouden of verbeteren van de leefbaarheid van de wijk.

De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na invoering van de opkoopbescherming worden aangekocht en bij aankoop in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden. Bovendien zijn er situaties waarbij opkoop niet per definitie ongewenst is. Als er verhuur plaatsvindt aan eerste- en tweedegraads bloed- en aanverwanten, als de verhuur van woningen onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand of als er sprake is van tijdelijke verhuur van de woning indien de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond en kan aantonen dat de verhuur voor maximaal 12 maanden is – waarbij geldt dat dit geen toeristische verhuur mag zijn – kan een verhuurder een vergunning aanvragen bij de gemeente.

De opkoopbescherming wordt ingevoerd voor de gehele stad. De opkoopbescherming geldt voor alle koopwoningen met een woz-waarde tot de NHG-grens, die in 2023 op € 405.000 is vastgelegd. Afgezien van de wettelijke uitzonderingen, worden geen andere categorieën vastgesteld waarvoor de opkoopbescherming niet geldt. De opkoopbescherming geldt niet voor nieuwbouwwoningen die nog niet eerder bewoond zijn geweest. Dit wordt verduidelijkt in (het wetsvoorstel tot) de wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014. Wanneer nieuwbouw onder de opkoopbescherming zou vallen, ontstaat de tegenstrijdige situatie dat woningen die gebouwd zijn met de intentie om te verhuren niet kunnen worden verhuurd omdat deze aan de voorwaarden voor de opkoopbescherming voldoen.

HOOFDSTUK 9 SLOTBEPALINGEN

Artikel 44. Experimenten

Nieuwe inzichten of nieuwe technische mogelijkheden kunnen ertoe leiden dat er andere systemen van woningtoewijzing worden ontwikkeld dan waarop deze huisvestingsverordening is gebaseerd. Dit artikel maakt het mogelijk te experimenteren met dergelijke systemen zonder bij voorbaat de hele verordening te hoeven aanpassen. Ook kan geëxperimenteerd worden met regels waarvan de gevolgen niet geheel voorspelbaar zijn, waarna (bij gebleken succes) een dergelijke regel via aanpassing van de verordening formeel kan worden ingevoerd.

Artikel 45. Hardheidsclausule

Dit artikel maakt afwijking in specifieke situaties mogelijk en behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 46. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35van 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 artikel 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel 23c, eerste lid, artikel 23d of artikel 23e, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26.

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. Het college is bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

In de verordening zijn bestuurlijke boetes opgenomen voor overtreding van artikel 8, 23a en 41 eerste lid van de wet
Artikel 8 van de wet luidt:

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van het college.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 23a van de wet luidt:

1. Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en gelegen in een in die verordening aangewezen gebied, voor een in die verordening omschreven vorm van toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
2. Een registratienummer als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur.
3. Voor zover de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, is het verboden om een aanbod tot het gebruik van een woonruimte, als bedoeld in het eerste lid, voor een in de huisvestingsverordening omschreven vorm van toeristische verhuur te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.

Artikel 41 eerste lid van de wet luidt:

1. Het is verboden om een woonruimte behorend tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten, die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied zonder vergunning van burgemeester en wethouders, in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

Artikel 47. Overgangsbepaling
Om te voorkomen dat reeds verleende urgentieverklaringen opnieuw zouden moeten aangevraagd, is bepaald dat de verklaringen verleend onder de ingetrokken verordening, geldig blijven onder de nieuwe verordening.

Artikel 48. Intrekking oude verordening
De Huisvestingsverordening Gouda 2019 heeft een geldigheidsduur van vier jaar. Die verordening wordt vervangen door deze verordening. Bij vervanging van een regeling door een nieuwe wordt de oude regeling uitdrukkelijk ingetrokken. Het uitdrukkelijk intrekken van de oude regeling betekent dat er geen misverstand kan bestaan over de vraag of het de bedoeling is de oude en de nieuwe naast elkaar te laten voortbestaan of de oude te vervangen door de nieuwe.

Artikel 49. Inwerkingtreding en geldigheidsduur
De maximale geldigheidsduur van de verordening is geregeld in artikel 4 van de wet. Voor de duidelijkheid is deze geldigheidsduur ook in de verordening zelf vastgelegd.