Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026)

Intitulé

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026)

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- **a.** Aanbodmodel: verdelingsmodel waarin vrijkomende huurwoningen van verhuurders worden geadverteerd en de woningzoekende zelf kiest en reageert. De beschikbare woonruimte wordt overeenkomstig artikel 4 en 5 te huur aangeboden en de volgorde van woningzoekenden wordt bepaald aan de hand van artikel 9;
- **b.** Bezwarencommissie Woonruimteverdeling Noord – Veluwe: een adviescommissie als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht;
- **c.** Centrale uitgang: de commissie onder leiding van de GGD Noord- en Oost-Gelderland van zorginstellingen en verhuurders die cliënten voordraagt die in aanmerking komen voor zelfstandige bewoning na verblijf in zorginstellingen;
- **d.** Directe bemiddeling: het toewijzen van woonruimte aan een woningzoekende buiten het aanbodmodel of lotingmodel om. Deze woningen worden niet openbaar ‘te huur’ aangeboden, maar worden direct aangeboden aan de kandidaat;
- **e.** Duurzaam gemeenschappelijk huishouden: hiervan is sprake als de woningzoekende samen met een ander het hoofdverblijf, niet zijnde het ouderlijk huis, in dezelfde woning heeft, samen op de toekomst gericht is en financieel voor elkaar zorgt. Ook woningdelen wordt in deze verordening gezien als samenleven in duurzaam gemeenschappelijk verband;
- **f.** Economische binding: binding als bedoeld in artikel 14, vierde lid onder a van de Wet;
- **g.** Geclusterde woonvorm: Nultredenwoningen in een geclusterd verband van minimaal 12 woningen, waarbij er een inpandige ontmoetingsruimte aanwezig is, of beschikbaar is op loopafstand voor een oudere (ca. 100 meter);
- **h.** Hoofdverblijf: de woning waarin en van waaruit het leven van de woningzoekende zich in hoofdzaak afspeelt. Dit verblijfsadres moet bij de gemeente geregistreerd zijn in de Basisregistratie Personen (BRP);
- **i.** Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- **j.** Huishoudinkomen: het inkomen zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- **k.** Huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Wet;
- **l.** Ingangsdatum: de datum met ingang waarvan de urgentieverklaring in werking treedt;
- **m.** Inkomensgrens: zoals omschreven in artikel 1 van de Woningwet;
- **n.** Inschrijfduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende is ingeschreven in het inschrijfsysteem;
- **o.** Inschrijfsysteem: het systeem, bedoeld in artikel 6, eerste lid;
- **p.** Jongerenwoning: woningen door de verhuurders gelabeld als geschikt voor de leeftijdsgroep tot 23 jaar of de leeftijdsgroep van 23 jaar tot 28 jaar;
- **q.** Koopprijsgrens: € 269.000 (prijspeil januari 2025)
- **r.** Lotingsmodel: wijze van verdeling van woonruimte waarbij de rangorde van woningzoekenden door middel van loting wordt bepaald;
- **s.** Maatschappelijke binding: binding als bedoeld in artikel 14, vierde lid onder b van de Wet;

t. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
u. Maximale lagehuurgrens: de rekenhuur als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
v. Nultredenwoning: reguliere woningen die intern en extern toegankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de woning en de belangrijkste gebruiksruimtes (keuken, badkamer, toilet en minimaal een slaapkamer) zonder trappen bereikbaar zijn;
w. Regio: de voor volkshuisvesting samenwerkende gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten;
x. Seniorenwoning: rollator toe- en doorgankelijke woonruimte in een complex dat door de opzet en de ligging nabij voorzieningen in het bijzonder geschikt is voor woningzoekenden van minimaal 55 jaar oud;
y. Specifieke voorziening: een bouwkundig kenmerk van een woning (of een conceptuele aanpassing / een conceptueel uitgangspunt) waardoor deze bij uitstek geschikt is voor woningzoekenden die veel baat hebben bij, dan wel aangewezen zijn op, de desbetreffende voorziening;
z. Starterswoning: een huurwoning in bezit van een van de verhuurders aangeboden met een huurcontract voor onbepaalde tijd met maximaal twee slaapkamers.
aa. Statushouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
bb. Terugkeergarantie: een afspraak opgenomen in het sociaal plan gemaakt voorafgaand aan sloop of ingrijpende verbetering waarmee de woningzoekende na hun gedwongen verhuizing, kan terugkeren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex.
cc. Tussenvoorziening voor de huisvesting van een statushouder: een tijdelijke woonvoorziening in woonruimte én niet-woonruimte specifiek door de gemeente of een andere eigenaar gerealiseerd voor de huisvesting van een statushouder ingevolge de in artikel 28 van de Wet bedoelde taakstelling.
dd. Urgentiecommissie: de commissie die ingesteld is voor het beoordelen van aanvragen van woningzoekenden om in een urgentiecategorie zoals beschreven in artikel 15 te worden ingedeeld;
ee. Verhuurders: de toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam zijn in een van de gemeenten van de regio;
ff. Verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Wet;
gg. Verkoper: de verkoper als bedoeld in titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
hh. Voorrangsregel: bepaling in de Wet of deze verordening op grond waarvan aan een specifieke categorie woningzoekenden voorrang wordt gegeven bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;
ii. Wet: Huisvestingswet 2014, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;
jj. Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg (Wlz): Een indicatie afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) voor het krijgen van langdurige zorg in de thuissituatie.
kk. Wmo-verhuisindicatie (Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)): een beoordeling die door de gemeente via het Wmo-loket wordt verstrekt. Een expertteam beoordeelt of iemand aanpassingen in de eigen woning kan krijgen of dat het beter is om met voorrang te verhuizen naar een reeds aangepaste woning.
ll. Woningdelen: verhuurders kunnen meer mensen huisvesting bieden, wanneer huurders hun woning met elkaar delen (zonder dat zij een duurzaam gezamenlijk huishouden voeren). Bij woningdelen hebben huurders hun eigen woonruimte en maken daarnaast gebruik van gezamenlijke ruimten of voorzieningen, zoals de keuken en de badkamer. Verhuurders kunnen woningdelen faciliteren middels inwoning, hospitaverhuur of via friendscontracten (het verhuren van een huis aan meerdere alleenstaanden met een gezamenlijk huurcontract).

mm. Woningmarktregio: de woningmarktregio die bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, en Putten;
nn. Woningruil: Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning;
oo. Woningzoekende: huishouden, waartoe ten minste één meerderjarig persoon behoort, dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 6, eerste lid is ingeschreven;
pp. Woonduur: Het aantal jaren dat een woningzoekende op het laatste woonadres heeft gewoond;
qq. Woongemeenschap: in een woongemeenschap wonen de inwoners in een woning (ongeacht het woningtype) van een woningcorporatie en hebben de bewoners een grote mate van zeggenschap over de invulling van hun woon- en leefomgeving. Veelal kiezen de bewoners zelf hun nieuwe bewoners (ook wel coöptatie) of speelt in de woningtoewijzing door de woningcorporaties motivatie een rol;
rr. Woonruimte: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en een standplaats (zoals beschreven in artikel 1 van de Wet);
ss. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 18;
tt. Zorggeschikte woningen: zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren zijn deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt. Woningen in categorie BAT-score 3 en 4 en Woonkeur 6 (certificaat D) vallen binnen deze definitie. Daarnaast zijn de woningen dementie-vriendelijk ingericht en heeft het complex idealiter een brancardlift.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1. De huisvestingsvergunningplicht

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimte in bezit van een verhuurder waarvan de huurprijs ten hoogste de maximale lagehuurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag is, mag alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- **a.** woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
- **b.** woonwagens en standplaatsen[1];
- **c.** onzelfstandige woonruimte;
- **d.** studentenwoonruimte;
- **e.** woonruimte in een complex voor een woongemeenschap;
- **f.** tussenvoorziening voor de huisvesting van een statushouder ingevolge de in artikel 28 van de wet bedoelde taakstelling;
- **g.** woonruimte die deel uitmaakt van monument als bedoeld in de Erfgoedwet;
- **h.** woonruimten in eigendom van verhuurders, die via intermediaire verhuur verhuurd worden aan een zorginstelling, die door die zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling;
- **i.** woonruimten in eigendom van verhuurders, die door die zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling.

3. Alle nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste de koopprijsgrens (€269.000) mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning slechts woningzoekenden in aanmerking waarvan het huishoudinkomen lager is dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens;

2. In afwijking van het eerste lid, kunnen ook woningzoekenden met een hoger huishoudinkomen in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Dit kan alleen als het in artikel 48 lid 1 van de Woningwet 2015 genoemde percentage niet wordt overschreden.

3. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woningen als bedoeld in artikel 2, derde lid uitsluitend in aanmerking startende kopers met een huishoudinkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB inkomensgrens. (€ 74.503,50 voor eenpersoonshuishoudens en € 82.270,50 voor meerpersoonshuishoudens).

[1] Voor het betrekken van een woonwagenstandplaats geldt wel een vergunningsplicht. Deze is geregeld in hoofdstuk 7 van deze verordening.

Paragraaf 2.2. Te huur aanbieden van woonruimte door verhuurders

Artikel 4. Te huur aanbieden van woonruimte

1. Woonruimte wordt door de verhuurders te huur aangeboden via het aanbodmodel, het lotingmodel of via directe bemiddeling.

2. Minimaal 10% en maximaal 20% van de totaal aangeboden vergunningplichtige woonruimte in bezit van een verhuurder wordt via het lotingmodel te huur aangeboden.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2, eerste lid aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een voor iedere woningzoekende toegankelijk digitaal platform: het huurportaal hurennoordveluwe.nl.

2. De bekendmaking van het aanbod bevat in ieder geval:

    a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
    b. de inkomensgrens als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a;
    c. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik gegeven en genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend;
    d. de wijze waarop de woning wordt toegewezen;
    e. indien van toepassing, de van toepassing zijnde voorrangsregels;
    f. of er met een urgentieverklaring op de woning gereageerd mag worden;
    g. wijze waarop de woonruimte te huur wordt aangeboden als bedoeld in artikel 4.

3. De verhuurders bieden hun voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte tenminste vijf dagen te huur aan in het aanbodmodel.

4. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing op te huur aanbieden van woonruimte via directe bemiddeling.

5. De in het derde lid genoemde termijn van vijf dagen is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste en derde lid, van de Wet.

6. Over de toewijzing van alle aangeboden woonruimtes wordt jaarlijks voor 1 april door de verhuurders verantwoording afgelegd aan Burgemeester en Wethouders.

Artikel 6. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. De verhuurders dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform regionaal systeem waarin huishoudens zich kunnen laten inschrijven als woningzoekende.

2. De verhuurders stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Deze regels zijn in overeenstemming met het bepaalde in deze verordening. In ieder geval geldt dat:

    a. het binnen drie maanden tweemaal niet reageren op een aan de woningzoekende toegewezen woning leidt tot een uitsluiting van deelname aan het woonruimteverdeelsysteem van drie maanden;

    b. een ontruiming in verband met hennep- of drugsproblematiek leidt tot een uitsluiting van deelname aan het woonruimteverdeelsysteem van twee jaar.

3. Voor de inschrijving en de jaarlijkse verlenging van de inschrijving kan een verhuurder een geldelijke bijdrage vragen.

4. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.

5. De inschrijving vervalt niet in de gevallen bedoeld in de artikelen 11a, 11b en 11c van de Wet.

6. De inschrijving vervalt niet wanneer een woningzoekende:

    a. in de leeftijd van 18 tot 28 jaar een door de verhuurders aangewezen starterwoning krijgt toegewezen;
    b. een éénkamerwoning (studio) krijgt toegewezen, ongeacht de leeftijd van de woningzoekende.

7. De inschrijving vervalt niet in het geval van een urgentie als gevolg van herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering of wanneer de woningzoekende aanspraak maakt op een terugkeergarantie zoals opgenomen in het sociaal plan gemaakt voorafgaand aan sloop of ingrijpende verbetering zoals beschreven in artikel 15 en 31.

8. De inschrijving vervalt niet in het geval van woningruil.

Paragraaf 2.3. Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

Artikel 7. Aanvraag huisvestingsvergunning

Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
c. het huishoudinkomen;
d. het adres, naam van de verhuurder, en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening, en,
g. indien van toepassing, een afschrift van de geldende, aan de aanvrager verleende urgentieverklaring.

Artikel 8. Beslissing op de aanvraag en inhoud van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en Wethouders beslissen tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de Wet weigeren Burgemeester en Wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning indien:

    a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de Wet niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
    b. de aanvrager niet behoort tot een in artikel 3 aangewezen categorie woningzoekenden;

c. het niet aannemelijk is dat de aanvrager na verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning de woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik kan nemen;
d. de woonruimte niet overeenkomstig het in of op grond van deze verordening bepaalde te huur of te koop is aangeboden;
e. een andere woningzoekende dan de aanvrager gelet op het bepaalde in de Wet of in deze verordening ten opzichte van de aanvrager eerder in aanmerking komt voor verlening van de huisvestingsvergunning;
f. verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning zou leiden tot overschrijding van het in artikel 14, tweede lid van de Wet genoemde percentage van 50%.

3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
b. de naam van de persoon of namen van de persoon of personen die als vergunninghouder worden aangemerkt.

4. In een huisvestingsvergunning kan een voorschrift worden opgenomen op grond waarvan de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Artikel 9. Rangorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning

1. Indien op grond van de Wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, komen achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

a. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorie 1 als bedoeld in artikel 15 eerste lid, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
b. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorie 2 als bedoeld in artikel 15 eerste lid, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
c. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorie 3 als bedoeld in artikel 15 eerste lid, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
d. woningzoekenden aan wie gelet op artikel 13 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van de aangevraagde huisvestingsvergunning;
e. woningzoekenden aan wie gelet op artikel 14 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van de aangevraagde huisvestingsvergunning;
f. de overige woningzoekenden.

2. De verhuurder kan bij het te huur aanbieden van woonruimte via het aanbodmodel bepalen dat urgentie niet van toepassing is, mits dit voor niet meer dan 50% van het vrijkomend woningaanbod gebeurt. Een dergelijke classificatie dient vermeld te worden bij de bekendmaking van het woningaanbod conform artikel 5.

3. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, stellen verhuurders nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

4. Dit artikel is niet van toepassing indien een verhuurder woonruimte aanbiedt via het lotingmodel.

5. Bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder kan een huisvestingsvergunning worden verleend in afwijking van de voorwaarde uit het eerste lid.

Artikel 10. Onderlinge volgorde binnen elke rangordegroep

1. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 9, eerste lid, onder a tot en met c, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitsel geeft op basis van hun inschrijfduur. Wanneer ook de inschrijfduur gelijk is geldt de woonduur en indien dat gelijk is gaat het huishouden met de oudste hoofdbewoner voor.

2. De volgorde waarin de woningzoekenden als bedoeld in artikel 9, eerste lid, onder d tot en met f, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.

Artikel 11. Volgordebepaling op basis van ingangsdatum of inschrijfduur

1. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van ingangsdatum als bedoeld in artikel 10, komt de woningzoekende met de eerste ingangsdatum als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de laatste ingangsdatum als laatste.

2. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van inschrijfduur als bedoeld in artikel 10, komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste inschrijfduur als laatste.

3. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van woonduur als bedoeld in artikel 10, komt de woningzoekende met de langste woonduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste woonduur als laatste.

Artikel 12. Toewijzing van woningen door middel van loting

1. Bij de bekendmaking van het aanbod conform artikel 5 wordt aangegeven welke woningen via loting worden aangeboden en wat de consequenties zijn van het weigeren van een door loting toegewezen woning.

2. Voor woningen die via loting worden toegewezen, geldt dat de woning toevalt aan de eerst gelote kandidaat.

3. Het zonder dwingende redenen weigeren van een via loting aan de woningzoekende toegewezen woning leidt tot een uitsluiting van deelname aan het woonruimteverdeelsysteem van zes maanden.

4. Aan de woningen die aangeboden worden via het lotingmodel kan de voorwaarde worden verbonden dat de woningzoekende economisch of maatschappelijk gebonden moet zijn aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de Wet.

Artikel 13. Voorrang bij woningtoewijzing voor specifieke doelgroepen

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een type woonruimte zoals bedoeld in onderstaande tabel, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen.

Woningtype	***Doelgroepen***
Seniorenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd van 55 jaar of ouder.
Woningen met een woningaanpassing die valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).	Woningzoekenden met een Wmo-verhuisindicatie.
Zorggeschikte woningen	Woningzoekenden met een Wlz-indicatie voor langdurige zorg in de thuissituatie die nog in de eigen niet zorggeschikte woning wonen.
Jongerenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd tot 23 jaar
	Woningzoekenden met een leeftijd van 23 tot 28 jaar
Woningen met 3 slaapkamers	Huishoudens bestaande uit minimaal 3 personen
Woningen met 4 of meer slaapkamers	Huishoudens van 4 personen of meer.
Doorstroomwoning	55+'ers die een grote eengezinswoning (3 slaapkamers, minimaal 65 m2) van een van de verhuurders achterlaten en verhuizen naar een gelijkvloerse sociale huurwoning met maximaal 2 slaapkamers.
Starterswoning	Woningzoekenden in de leeftijd van 18 tot 28 jaar.

2. De verhuurder bepaalt bij het te huur aanbieden van woonruimte als bedoeld in artikel 4 en het bekendmaken van het aanbod als bedoeld in artikel 5, of sprake is van een in de tabel van het eerste lid genoemd woningtype. Indien in de tabel bij een woningtype meer dan twee doelgroepen genoemd zijn, bepaalt de verhuurder aan welke doelgroep voorrang wordt gegeven bij het verlenen van een huisvestingsvergunning en maakt dit bij het bekend maken van het aanbod kenbaar.

Artikel 14. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Van de in artikel 2, eerste lid aangewezen categorieën woonruimte kan ten hoogste 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.

HOOFDSTUK 3 Urgenties

Paragraaf 3.1 De urgentieverklaring

Artikel 15. Voorrang bij urgentie

1. Er wordt een onderscheid gemaakt op basis van type urgentie, waarbij drie categorieën worden onderscheiden:

a. urgentiecategorie 1:
direct bemiddeld zoals bedoeld in artikel 20 worden de urgentiecategorieën:
1°. Statushouders zoals bedoeld in artikel 25;
2°. Onbewoonbaarheid zoals bedoeld in artikel 26;
3°. Ernstige en chronische medische problematiek zoals bedoeld in artikel 27;
4°. Uitstroom naar zelfstandig wonen zoals bedoeld in artikel 29;
5°. Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering wanneer sprake is van een terugkeergarantie zoals bedoeld in artikel 31, onder c;
6°. Geweld en bedreiging zoals bedoeld in artikel 28, eerste lid, onder b.

b. urgentiecategorie 2:
de volgende urgentiecategorieën zoeken eerst zelf naar een woning en worden daarna zo nodig bemiddeld zoals bedoeld in artikel 21:
1°. Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering zoals bedoeld in artikel 31;
2°. Geweld en bedreiging zoals bedoeld in artikel 28, eerste lid onder a.

c. urgentiecategorie 3:
de volgende urgentiecategorieën zoeken zelf naar een woning zoals bedoeld in artikel 22:
1°. Deelname overheidsprogramma zoals bedoeld in artikel 30;
2°. Mantelzorg zoals bedoeld in artikel 32;
3°. Scheiding of relatiebreuk met kinderen zoals bedoeld in artikel 33;
4°. Woonlasten zoals bedoeld in artikel 34.

2. Voor de in artikel 2, eerste lid aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie.

Artikel 16. Aanvraag om indeling in urgentiecategorie

1. Een aanvraag om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt ingediend door gebruikmaking van een door Burgemeester en Wethouders vastgesteld formulier.

2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende gegevens:

a. naam, geboortedatum, contactgegevens, en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
b. omvang van het huishouden van de aanvrager;
c. een toelichting op het woonprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring wordt aangevraagd met relevante bewijsstukken.

3. Burgemeester en Wethouders kunnen van de aanvrager verlangen nadere gegevens te overleggen.

4. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen Burgemeester en Wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen

deskundig persoon of instantie. Deze persoon of instantie neemt de eventueel door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nadere regels in acht.

5. In een verklaring tot indeling in een urgentiecategorie kan ten hoogste één verhuurder tot de verplichting van het verlenen van urgentie worden uitgesloten. De verklaring is in dat geval van toepassing voor woningen van alle andere verhuurders in de regio, zoals bedoeld in artikel 1 onder ee.

Artikel 17. Beslissing op de aanvraag

1. Burgemeester en Wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring weigeren/ afwijzen indien naar hun oordeel:

    a. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van huisuitzetting in de twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag door overlast, fraude of criminele activiteiten die zijn veroorzaakt door de aanvrager of een lid van diens huishouden;
    b. de positie op de woningmarkt van de aanvrager zodanig is dat deze zelf binnen een redelijke termijn een woonruimte via de reguliere weg binnen de regio kan vinden;
    c. de woningzoekende de mogelijkheid heeft om binnen een redelijke termijn het woonprobleem op te lossen door het al dan niet tijdelijk bewonen van onzelfstandige woonruimte;
    d. de aanvrager niet economisch of maatschappelijk gebonden, als bedoeld in artikel 14, vierde lid, van de Wet, is aan de woningmarktregio, met uitzondering van:
    1°. de urgentiecategorie statushouders zoals bedoeld in artikel 25;
    2°. de urgentiecategorie geweld en bedreiging zoals bedoeld in artikel 28, eerste lid onder a en b;
    3°. de urgentiecategorie mantelzorg zoals bedoeld in artikel 32; en,
    4°. de urgentiecategorie deelname overheidsprogramma zoals bedoeld in artikel 30;
    e. het huisvestingsprobleem is ontstaan of bestaat doordat de aanvrager of een lid van het huishouden een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 niet heeft uitgevoerd;
    f. de woningzoekende niet in staat is om langdurig zelfstandig te wonen;
    g. de woningzoekende niet in het eigen bestaan of in de kosten voor de woning kan voorzien of de schulden niet op orde zijn; of
    h. de woningzoekende al is ingedeeld door Burgemeester en Wethouders van een andere gemeente binnen de woningmarktregio in de urgentiecategorie waarvoor de woningzoekende een aanvraag indient.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring op basis van scheiding of relatiebreuk met kinderen of woonlasten, als bedoeld in de artikelen 33 en 34, weigeren/ afwijzen indien de aanvrager naar hun oordeel niet al hetgeen redelijkerwijs van hem gevergd kan worden heeft gedaan om het huisvestingsprobleem op te lossen. In ieder geval wordt van deze woningzoekende verwacht dat hij gedurende zes maanden wekelijks heeft gereageerd op vrijkomend woningaanbod en dit ook kan aantonen.

3. Ter voorbereiding op hun besluit op de aanvraag, kunnen Burgemeester en Wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen deskundig persoon of instantie.

Artikel 18. Inhoud van de regionale urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:

    a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;

b. de ingangsdatum van de urgentieverklaring;
c. de urgentiecategorie waarin de houder van de urgentieverklaring is ingedeeld; en
d. het zoekprofiel dat het woonruimtetype bepaalt dat nodig is voor de oplossing van het huisvestingsprobleem.

2. De urgentieverklaring vervalt wanneer aan de houder van de urgentieverklaring een huisvestingsvergunning wordt verleend, maar uiterlijk:

a. op de datum van sloop of ingrijpende verbetering van de huidige woonruimte in geval van urgentieverklaringen waarmee woningzoekenden zijn ingedeeld in de in artikel 31 genoemde urgentiecategorie; of,
b. zes maanden na de datum waarop de urgentieverklaring is verleend voor de overige urgentieverklaringen.

3. De geldigheidsduur van een urgentieverklaring kan voor ten hoogste zes maanden verlengd worden. Een aanvraag tot verlenging van de geldigheidsduur van een urgentieverklaring wordt voor afloop van die termijn ingediend bij Burgemeester en Wethouders.

Artikel 19. Het woonruimtetype

De omschrijving van het woonruimtetype in het zoekprofiel omvat tenminste de volgende elementen:

a. het aantal slaapkamers;
b. de typering van de woonruimte.

Artikel 20. Bemiddelen van de houder van de urgentieverklaring

De in de regio werkzame verhuurders dragen in gezamenlijkheid verantwoordelijkheid voor het aanbieden van woonruimte aan de houder van de urgentieverklaring. De in de regio werkzame verhuurders doen de houder van de urgentieverklaring een direct aanbod van een woonruimte die behoort tot een in de urgentieverklaring omschreven woonruimtetype.

Artikel 21. Zelf zoeken door en daarna bemiddelen van de houder van de urgentieverklaring

1. De eerste fase van de urgentie begint op het moment dat de urgentieverklaring verleend is en duurt zes maanden. De woningzoekende reageert zelf op de woning overeenkomstig artikel 22.

2. De tweede fase van de urgentie begint op het moment dat de eerste fase eindigt. De woningzoekende wordt dan bemiddeld overeenkomstig artikel 20.

Artikel 22. Zelf zoeken door de houder van de urgentieverklaring

De woningzoekende met een urgentieverklaring reageert zelf actief via het aanbod- en/of lotingsmodel op passende woonruimte die voldoet aan het in de urgentieverklaring omschreven woonruimtetype.

Artikel 23. Intrekken urgentie

Burgemeester en Wethouders kan een urgentieverklaring uitsluitend intrekken indien:

a. niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 17, eerste lid, onder d;
b. er sprake is van een afwijzingsgrond als bedoeld in artikel 17, eerste en tweede lid nadat de indeling in een urgentiecategorie heeft plaatsgevonden;
c. de woningzoekende niet meer in aanmerking komt voor toedeling in een urgentiecategorie op grond van de artikelen 25 tot en met 34;
d. de woningzoekende bij het verzoek om indeling in een urgentiecategorie onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt; of
e. de woningzoekende een passende woning heeft geweigerd.

Artikel 24 Urgentiecommissie, Centrale uitgang en advisering

1. Burgemeester en Wethouders stellen in overleg met de overige gemeenten en verhuurders in de regio een reglement vast waarin de samenstelling, benoeming, bevoegdheden en werkwijze van de urgentiecommissie worden geregeld.

2. Burgemeester en Wethouders stellen in overleg met de overige gemeenten, de zorginstellingen en verhuurders in de regio een reglement vast waarin de samenstelling, benoeming, bevoegdheden en werkwijze van de Centrale uitgang worden geregeld.

3. De urgentiecommissie kan zich laten adviseren door een ter zake deskundige persoon.

Paragraaf 3.2 De urgentiecriteria

Artikel 25. Statushouders

1. Een statushouder wordt gelijkgesteld met de houder van een urgentieverklaring vanaf het moment waarop de statushouder ingevolge de in artikel 28 van de Wet bedoelde taakstelling gehuisvest dient te worden door een regiogemeente tot het moment waarop de statushouder gehuisvest is, tenzij de statushouder gehuisvest wordt in een tussenvoorziening.

2. Een statushouder die uitstroomt uit tussenvoorziening voor huisvesting ingevolge de in artikel 28 van de Wet bedoelde taakstelling komt voor indeling in de urgentiecategorie ‘statushouders’ in aanmerking.

Artikel 26. Onbewoonbaarheid

Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie ‘onbewoonbaarheid’ in aanmerking indien:

a. de door aanvrager rechtmatig bewoonde zelfstandige woonruimte naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders feitelijk onbewoonbaar is als gevolg van brand, ontploffing, wateroverlast of andere ernstige schade; en,
b. de onder a. bedoelde woonruimte niet binnen drie maanden zodanig hersteld kan worden, dat bewoning weer redelijkerwijs mogelijk is.

Artikel 27. Ernstige en chronische medische problematiek

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie ‘Ernstige en chronische medische problematiek’ in aanmerking indien:

    a. de woningzoekende een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaat waar hij/ zij geneeskundige geestelijke zorg ontving of de woningzoekende in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleef in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden en deze verlaat; of,
    b. de woningzoekende of een van zijn of haar leden van het huishouden kampt met ernstige en chronische medische problematiek, waarbij de huidige woonsituatie levensontwrichtend is omdat de woningzoekende niet meer in staat is zelfstandig te functioneren in de huidige woonruimte, dan wel de behandeling van het probleem aantoonbaar in hoge mate ongunstig door de woonsituatie wordt beïnvloed, en voldaan wordt aan de in het vierde lid genoemde voorwaarden.

2. Bij de indeling in de in het eerste lid, onder a bedoelde urgentiecategorie kan Burgemeester en Wethouders één of meer van de volgende voorwaarden opleggen:

    a. de woningzoekende ontvangt begeleiding voor een door Burgemeester en Wethouders te bepalen duur van een instelling in de regio, indien dit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
    b. de woningzoekende neemt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
    c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij. Deze beperking maakt deel uit van het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel.

3. De in het tweede lid bedoelde voorwaarden worden in de urgentieverklaring vermeld.

4. De in het eerste lid, onder b genoemde voorwaarden zijn:

    a. De woningzoekende heeft onderzocht of een woningaanpassing of voorziening de situatie kan verbeteren en kan beargumenteren waarom dat geen realistische oplossing is;
    b. De woningzoekende of een van zijn of haar leden van het huishouden:
        1°. heeft een Wmo-verhuisindicatie;
        2°. heeft een verklaring van een ter zake deskundige tweedelijns zorgverlener waaruit blijkt dat de huidige woonsituatie leidt tot een ernstig risico voor de veiligheid, gezondheid of het functioneren met medische of psychische problematiek; of,
        3°. kan aantonen dat de reisafstand en/of de beschikbare wijze van vervoer tussen de huidige woning en de voorziening voor zorg- of hulpverlening waar de woningzoekenden of een van zijn of haar leden van het huishouden op is aangewezen, een onaanvaardbare belasting in termen van medisch risico, reistijd en/of kosten tot gevolg heeft.
    c. Het is aannemelijk dat de fysieke beperkingen of gezondheidsproblemen zich langer dan een jaar manifesteren of dat langer dan een jaar van een voorziening voor zorg- of hulpverlening gebruik zal worden gemaakt.

5. Burgemeester en Wethouders kan zich bij de beoordeling of de in het vierde lid genoemde omstandigheden zich voordoen, laten adviseren door een ter zake deskundige medische of sociaal-medische adviseur die geen behandelrelatie heeft met de in het eerste lid bedoelde woningzoekende.

Artikel 28. Geweld en bedreiging

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie ‘geweld en bedreiging’ in aanmerking indien:

    a. aan hem/haar wegens huiselijk geweld of mensenhandel een plaats in een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en hij die deze opvang verlaat; of,
    b. ten aanzien van de woningzoekende of één of meer leden van diens huishouden sprake is van ernstig psychisch of fysiek geweld, ten gevolge waarvan de aanvrager redelijkerwijs niet langer in de zelfstandige woonruimte kan blijven wonen, en voldaan wordt aan de in het derde lid genoemde criteria.

2. Bij de indeling van de in het tweede lid, onder a bedoelde urgentiecategorie kan Burgemeester en Wethouders één of meer van de volgende voorwaarden opleggen:

    a. de woningzoekende ontvangt begeleiding voor een door Burgemeester en Wethouders te bepalen duur van een instelling in de regio, indien dit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
    b. de woningzoekende neemt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
    c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij.

3. De in het eerste lid, onder b genoemde criteria zijn:

    a. de aanvrager bewoont op het moment waarop de urgentieverklaring wordt aangevraagd rechtmatig een in de regio gelegen zelfstandige woonruimte; en,
    b. er is een schriftelijke verklaring van de politie of Veilig Thuis, waaruit blijkt dat aanvrager in verband met de in het eerste lid, onder b. bedoelde problematiek om veiligheidsredenen niet meer in de zelfstandige woonruimte kan blijven wonen.

Artikel 29. Uitstroom naar zelfstandig wonen

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie ‘uitstroom naar zelfstandig wonen’ in aanmerking indien:

    a. aan de woningzoekende wegens dakloosheid een plaats in een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en de woningzoekende deze opvang verlaat;
    b. de woningzoekende een voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaat;
    c. de woningzoekende de leeftijd van achttien jaar doch niet de leeftijd van drieëntwintig jaar heeft bereikt en de woningzoekende een accommodatie of gesloten accommodatie als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaat; of,

d. de woningzoekende na een verblijf van tenminste drie aaneengesloten maanden een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaat.

2. Bij de indeling van de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie kan Burgemeester en Wethouders één of meer van de volgende voorwaarden opleggen:

a. de woningzoekende ontvangt begeleiding voor een door Burgemeester en Wethouders te bepalen duur van een instelling in de regio, indien dit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
b. de woningzoekende neemt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij. Deze beperking maakt deel uit van het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel.

3. De in het vorige lid bedoelde voorwaarden worden in de urgentieverklaring vermeld.

Artikel 30. Deelname overheidsprogramma

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie ‘deelname overheidsprogramma’ in aanmerking indien de woningzoekende deelneemt aan een overheidsprogramma gericht op duurzaam uitstappen waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van werk of dagbesteding buiten de seksbranche.

2. Indien dit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende, kan bij de indeling in de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie de voorwaarde opgelegd worden dat de woningzoekende voor een door Burgemeester en Wethouders te bepalen duur van een instelling in de regio begeleiding ontvangt.

Artikel 31. Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering

Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie ‘herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering’ in aanmerking indien:

a. het huisvestingsprobleem van de aanvrager wordt veroorzaakt door de aanstaande sloop of ingrijpende renovatie van de door hem rechtmatig bewoonde woonruimte door een van de verhuurders, waardoor aanvrager redelijkerwijs niet meer in zijn woonruimte kan blijven wonen, en de peildatum voor het aanvragen van urgentie zoals opgenomen in het sloopbesluit van Burgemeester en Wethouders is verstreken; of,
b. de woningzoekende aanspraak maakt op een terugkeergarantie zoals opgenomen in het sociaal plan gemaakt voorafgaand aan sloop of ingrijpende verbetering.

Artikel 32. Mantelzorg

Een woningzoekende die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verleent of ontvangt komt in aanmerking voor indeling in de urgentiecategorie ‘mantelzorg’ indien:

a. de mantelzorg in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag tenminste acht uur per week is verleend of ontvangen;
b. de in onderdeel a bedoelde acht uur mantelzorg per week is verleend gedurende ten minste vier dagen per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de hulp op onverwachte momenten wordt geboden
c. de mantelzorgsituatie naar verwachting nog minstens één jaar zal voortduren; en
d. de relatie tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger gebaseerd is op familiebanden of langdurige sociale omgang;
e. de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener niet in een intramurale instelling wonen;
f. de mantelzorgverlener medisch, fysiek en psychisch in staat is mantelzorg te verlenen;
g. het betrekken van een woonruimte in de woningmarktregio de meest passende manier is om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen; en,
h. de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op ten minste vijf kilometer afstand van elkaar wonen of sprake is van een gemiddelde reistijd tussen beide van een half uur per auto.

Artikel 33. Scheiding of relatiebreuk met kinderen

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie ‘scheiding of relatiebreuk met kinderen’ in aanmerking indien:

a. de aanvrager is belast met de zorg voor een of meer kinderen beneden de leeftijd van 21 jaar;
b. de aanvrager een beroep op urgentie doet na een verbroken huwelijk, een beëindigd samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap of een verbroken duurzaam gemeenschappelijk huishouden, waarbij men tenminste drie jaar of langer op hetzelfde adres heeft samengewoond; en,
c. voldaan wordt aan een of meerdere van de in het volgende lid genoemde voorwaarden.

2. De in het vorige lid, onder c bedoelde voorwaarden zijn:

a. de aanvrager kan aantonen dat het kind/de kinderen bij hem/haar het hoofdverblijf heeft; en,
b. de aanvrager heeft het recht om in de gedeelde woning te blijven wonen opgeëist, maar kan daar om een financiële of andere reden niet blijven wonen.

3. In het geval van een scheiding of relatiebreuk kan slechts aan één van de beide ex-partners urgentie worden verleend. Indien beide ex-partners urgentie aanvragen, besluit de urgentiecommissie op basis van de haar beschikbare informatie aan wie van hen urgentie wordt verleend.

Artikel 34. Woonlasten

Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie ‘woonlasten’ in aanmerking indien:

a. de aanvrager op dit moment een zelfstandige woonruimte bewoont;
b. de aanvrager kan aantonen dat de woonlasten (huur of hypotheeklasten) zodanig hoog zijn dat het besteedbare inkomen na aftrek van de woonlasten lager is dan het bedrag dat resteert als de normhuur als bedoeld in artikel 17, tweede lid van de Wet op de huurtoeslag wordt afgetrokken van de bijstandsnorm die voor aanvrager geldt c.q. voor zijn situatie zou gelden; en,
c. de betaalbaarheidsproblemen het gevolg zijn van een niet-verwijtbare en onvoorziene inkomensdaling.

HOOFDSTUK 4. Verkoop van nieuw te bouwen woonruimte

Artikel 35. Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op het te koop aanbieden van woonruimte als bedoeld in artikel twee, derde lid.

Artikel 36. Melding van voor verkoop beschikbaar komende woningen

1. De verkoper meldt aan Burgemeester en Wethouders het voor in gebruik nemen beschikbaar komen van voor verkoop bestemde woonruimte. Burgemeester en Wethouders kunnen voor het doen van de melding een formulier vaststellen.

2. De in het eerste lid bedoelde melding geschiedt tenminste twee maanden voordat de voor verkoop bestemde woonruimte te koop worden aangeboden.

Artikel 37. Bekendmaking van het aanbod van woonruimte

1. Woonruimte wordt door de verkoper gedurende tenminste vier weken te koop aangeboden. Gedurende deze termijn gaat de verkoper niet over tot selectie van de beoogde koper van de woonruimte.

2. Het in het vorige lid bedoelde aanbod voldoet tenminste aan de volgende vereisten:

    a. het aanbod wordt op een openbaar, voor eenieder zonder aanmelding toegankelijke, website gedaan;
    b. het aanbod vermeldt welke categorieën kopers op grond van de Wet en deze verordening:
        i. in aanmerking komen voor de voor ingebruikname van de woonruimte vereiste huisvestingsvergunning; en,
        ii. met voorrang in aanmerking komen voor het verlenen van die huisvestingsvergunning;

3. De in het eerste lid genoemde termijn van vier weken is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste en derde lid, van de Wet.

4. Burgemeester en Wethouders kan nadere regels stellen ten aanzien van de website waarop het aanbod wordt gedaan, de kenbaarheid en bereikbaarheid daarvan en de kenbaarheid, vindbaarheid en inhoud van het aanbod.

Artikel 38 Aanbieden van de woonruimte aan potentiële kopers die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt

1. Na afloop van de in artikel 37, eerste lid, genoemde termijn biedt de verkoper de woonruimte aan, aan de potentiële kopers die gedurende die termijn hun belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar hebben gemaakt. De verkoper neemt daarbij het in dit artikel bepaalde in acht.

2. De verkoper biedt de woonruimte eerst aan, aan potentiële kopers die behoren tot de in artikel 39 aangewezen categorieën.

Artikel 39. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Bij 50% van de verleende huisvestingsvergunningen, wordt voorrang gegeven aan potentiële kopers die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, vierde lid, van de Wet.

Artikel 40. Volgordebepaling

1. Indien meerdere potentiële kopers in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor dezelfde woonruimte, wordt de volgorde waarin zij voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen, als volgt bepaald:

    a. eerst komen de potentiële kopers in aanmerking die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente;
    b. vervolgens komen de overige potentiële kopers in aanmerking.

2. Toepassing van de in het vorige lid, onder a, bedoelde voorrang blijft achterwege indien verlening van een huisvestingsvergunning tot gevolg zou hebben dat meer dan 50% van de huisvestingsvergunningen met voorrang zouden worden verleend aan potentiële kopers die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn.

Artikel 41. Regels over het verslag over het verloop van de aanbiedingsprocedure

1. De verkoper documenteert per aangeboden woonruimte in ieder geval:

    a. gedurende welke periode en op welke wijze hij het in artikel 37 bedoelde aanbod heeft bekendgemaakt;
    b. het aantal potentiële kopers dat belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar heeft gemaakt en tot welke categorieën de potentiële kopers als bedoeld in artikel 37, tweede lid, onder b, deze potentiële kopers behoorden; en
    c. de wijze waarop de in artikel 38 bedoelde aanbiedingen hebben plaatsgevonden en hoe de in dat artikel bedoelde volgorde is bepaald;
    d. de datum waarop, op basis van welke criteria en op welke wijze hij de beoogde koper van de woonruimte geselecteerd heeft.
2. De verkoper bewaart de gedocumenteerde informatie op een voor de toezichthouder toegankelijke en inzichtelijke wijze tot uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden van de huisvestingsvergunning die naar aanleiding van het in artikel 37, eerste lid, bedoelde aanbod van de woonruimte is verleend.

Artikel 42. Aanvullende bepaling over de aanvraag van een huisvestingsvergunning

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 gaat de aanvraag om een huisvestingsvergunning vergezeld van een schriftelijke, naar waarheid ingevulde en ondertekende, verklaring van de verkoper dat hij het te koop aanbieden van de woonruimte en het selecteren van de koper overeenkomstig het in deze verordening bepaalde heeft uitgevoerd.

HOOFDSTUK 5. Gereserveerd [Woningtoewijzing private gereguleerde huur]

HOOFDSTUK 6. Gereserveerd [Woningtoewijzing private niet-gereguleerde huur]

HOOFDSTUK 7. Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 43. Aanvullende definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- **a.** Afstammingsbeginsel: het beginsel dat inhoudt dat de standplaatszoekende, diens ouders dan wel grootouders in een woonwagen wonen of hebben gewoond, waarbij sprake moet zijn van een generatie op generatie doorlopende en intensieve beleving van de woonwagencultuur, wat kan worden vastgesteld doordat de inschrijver een uittreksel uit de Basisregistratie Personen aanlevert en de adresgegevens van hemzelf, diens ouders of grootouders op het inschrijfformulier vermeld staan. Bepalend is het woonadres zoals opgenomen in het BRP en de feitelijke bewoning;
- **b.** Eerstegraads familieverband: de partner (met wie de standplaatszoekende samenwoont en die staat ingeschreven op hetzelfde adres in Nederland), ouders (ook adoptie- en stiefouders), schoonouders, kinderen (ook adoptie- en stiefkinderen), en schoondochters en -zonen van de standplaatszoekende;
- **c.** Harderwijker verhuurders: de toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente Harderwijk;
- **d.** Hoofdbewoner: de persoon die binnen het standplaatszoekende dan wel het standplaatsinnemende huishouden de (hoofd)huurder is;
- **e.** Huurovereenkomst: de overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder van de standplaats (en eventuele huurwoonwagen), waarin de huurbepalingen zijn geregeld;
- **f.** Mantelzorg: Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt;
- **g.** Gereserveerde mantelzorg: mantelzorg, anders bedoeld dan hetgeen hierboven staat beschreven, geboden door de ouder of het (klein)kind van de direct of in de toekomst hulpbehoevende bewoner, ten behoeve van de zelfredzaamheid, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten overstijgt. De huurder van een standplaats waarop een eigen woonwagen is geplaatst, kan een(klein)kind of ouder aanwijzen die als mantelzorger fungeert. Deze verklaring dient bij de verhuurder geregistreerd te zijn.
- **h.** Regio: de voor volkshuisvesting samenwerkende gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten;
- **i.** Spijtoptant: een standplaatszoekende die in het verleden vanuit een woonwagen is verhuisd naar een reguliere woning, maar graag opnieuw een woonwagen wenst te betrekken en voldoet aan het afstammingsbeginsel;
- **j.** Standplaats: een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten, zoals omschreven in artikel 1, eerste lid, onder de definitie van woongelegenheid onder c van de Woningwet;
- **k.** Standplaatszoekende: huishouden dat in het digitale huurportaal hurennoordveluwe.nl is ingeschreven als woningzoekende;
- **l.** Tweedegraads familieverband: de broers, zussen, kleinkinderen, opa's, oma's, schoonzussen, zwagers, stiefzussen, en stiefbroers van de standplaatszoekende;
- **m.** Woonadres:
  1° het adres zoals opgenomen in het BRP waar betrokkene woont, waaronder begrepen het adres van een woning die zich in een voertuig of vaartuig bevindt, indien het voertuig (bijvoorbeeld een woonwagen) of vaartuig een vaste stand- of ligplaats heeft;
  2° het adres zoals opgenomen in het BRP waar, bij het ontbreken van een adres als

bedoeld onder 1, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten;

n. Woonwagen: een wooneenheid die is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, zoals omschreven in artikel 1, eerste lid, onder de definitie van woongelegenheid onder b van de Woningwet.

Artikel 44. Aanwijzing vergunningplichtige standplaatsen en woonwagens en criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Standplaatsen en woonwagens in eigendom van een Harderwijker verhuurder, mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend;

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning slechts standplaatszoekenden in aanmerking die voldoen aan alle hieronder genoemde voorwaarden:

- **a.** het huishouden bestaat tenminste uit één meerderjarig persoon;
- **b.** het huishouden is als standplaatszoekende ingeschreven in het digitale huurportaal hurennoordveluwe.nl;
- **c.** het huishoudinkomen is lager dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens;

3. In afwijking van het tweede lid onder c, kunnen ook standplaatszoekenden met een hoger huishoudinkomen in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, mits het in artikel 48 lid 1 van de Woningwet 2015 genoemde percentage niet wordt overschreden.

Artikel 45. Inschrijfsysteem van standplaatszoekenden

1. Huishoudens, die voor een standplaats in aanmerking wensen te komen, schrijven zich in via het digitale huurportaal hurennoordveluwe.nl;

2. De inschrijving als standplaatszoekende in de gemeente Harderwijk is niet geldig als inschrijving als standplaatszoekende in de andere gemeenten in de regio;

3. De woningcorporaties stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van inschrijving. Deze regels zijn in overeenstemming met het bepaalde in deze verordening. De corporaties informeren standplaatszoekenden over de regels en wijze van inschrijving;

4. Voor de inschrijving en de jaarlijkse verlenging van de inschrijving kan een woningcorporatie een geldelijke bijdrage vragen. Indien de woningcorporatie van deze mogelijkheid gebruik maakt, zijn deze kosten gelijk aan de reguliere kosten voor inschrijving en verlenging in het huurportaal hurennoordveluwe.nl; De standplaatszoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving;

5. De inschrijving van de standplaatszoekende is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar, behoudens in het geval dat de ingeschreven standplaatszoekende overlijdt en hij/zij een partner heeft waarmee een duurzaam gemeenschappelijk huishouden werd gevormd, die partner voldoet aan het afstammingsbeginsel en zelf niet op de wachtlijst ingeschreven staat; in dat geval kunnen de opgebouwde punten overgedragen worden aan de desbetreffende partner;

6. De standplaatszoekende is zelf verantwoordelijk voor aanpassing van de actuele adresgegevens in huurportaal hurennoordveluwe.nl in geval van wijziging van het woonadres;

7. De inschrijving vervalt:

    a. wanneer de standplaatszoekende hierom verzoekt;
    b. als de standplaatszoekende een aangeboden woonwagenstandplaats accepteert en een huurovereenkomst aangaat;
    c. in het geval de standplaatszoekende onjuiste gegevens voor plaatsing op de wachtlijst heeft verstrekt;
    d. als de standplaatszoekende de inschrijf- of verlengingskosten van de inschrijving niet tijdig voldoet;
    e. als de standplaatszoekende is overleden, met uitzondering van de in het vijfde lid beschreven situatie.

Artikel 46. Bekendmaking van het aanbod van standplaatsen en woonwagens

1. Standplaatsen en woonwagens worden te huur aangeboden door publicatie via het huurportaal www.hurennoordveluwe.nl;

2. Over de toewijzing van alle aangeboden standplaatsen en woonwagens wordt jaarlijks voor 1 april verantwoording afgelegd aan burgemeester en wethouders;

Artikel 47. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
c. het huishoudinkomen;
d. het adres, naam van de verhuurder, en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
e. een uittreksel uit de Basisregistratie Personen met adreshistorie waarmee aangetoond kan worden dat aan het afstammingsbeginsel wordt voldaan.

Artikel 48. Beslissing op de aanvraag en inhoud van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en Wethouders beslissen tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning;

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet weigeren Burgemeester en Wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning indien:

    a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
    b. de aanvrager niet behoort tot de in artikel 49 aangewezen standplaatszoekenden;
    c. het niet aannemelijk is dat de aanvrager na verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning de woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik kan nemen;
    d. de woonruimte niet overeenkomstig het in of op grond van deze verordening bepaalde te huur is aangeboden;

3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

    a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
    b. de naam van de persoon of namen van de personen die als houder van de vergunning worden aangemerkt.

Artikel 49. Toewijzing van een standplaats op bestaande woonwagenlocaties

1. De toewijzing van bestaande standplaatsen opgenomen in bijlage 1 geschiedt als volgt

    a. De toewijzing geschiedt steeds per opvolgende categorie en vervolgens binnen deze categorie op basis van leeftijd;

    b. De standplaatszoekende met de hoogste leeftijd binnen een categorie krijgt de beschikbare standplaats als eerste aangeboden;

    c. Indien sprake is van twee of meer standplaatszoekenden met dezelfde leeftijd, vindt toewijzing plaats door middel van loting;

    d. Bij weigering wordt de eerstvolgende in de categorie benaderd voor toewijzing van de vrijgekomen standplaats.

    e. Als er binnen een categorie geen toewijzing plaatsvindt, vindt toewijzing plaats aan de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd in de eerstvolgende categorie;

2. Binnen categorie 1 vallen:

    a. kinderen of kleinkinderen die sinds hun geboorte onafgebroken op de desbetreffende woonwagenlocatie (waar de beschikbare standplaats ligt) bij hun (groot)ouders inwonen en dat ook volgens de Basisregistratie personen (BRP) nog steeds doen;
    b. kinderen die minimaal drie jaar bij hun ouders of grootouders wonen en daar ook minimaal drie jaar ingeschreven staan in de Basisregistratie personen (BRP);

3. Binnen categorie 2 valt de standplaatszoekende:

    a. die gedurende minimaal drie jaar bij een derde op dezelfde woonwagenlocatie woont en ook minimaal drie jaar in de Basisregistratie personen (BRP) ingeschreven staat op het adres van de derde;
    b. die opgroeide op een woonwagenlocatie in Harderwijk maar wegens het gebrek aan vrije standplaatsen in een reguliere woning is gaan wonen;
    c. die opgroeide op een woonwagenlocatie in Harderwijk maar wegens studie tijdelijk elders is gaan wonen;

4. Binnen categorie 3 valt:

    a. De standplaatszoekende die een eerstegraads familieverband heeft met een van de bewoners van de locatie waar de vrijkomende standplaats ligt;
    b. Levert dat geen kandidaat op, dan volgt de standplaatszoekende die een tweedegraads familieverband heeft met een van de bewoners van de locatie waar de vrijkomende standplaats ligt;
    c. Levert dat geen kandidaat op, dan volgt de standplaatszoekende die een familieverband heeft, niet zijnde eerste of tweedegraads, met een van de overige bewoners van de locatie waar de vrijkomende standplaats ligt;

5. Binnen categorie 4 valt de standplaatszoekende die van oorsprong woonwagenbewoner is en die aan het afstammingsbeginsel voldoet;

6. Binnen categorie 5 vallen alle overige standplaatszoekenden die niet voldoen aan het afstemmingsbeginsel.

7. De standplaatszoekende heeft het recht te weigeren zonder verlies van zijn of haar inschrijving in het digitale huurportaal www.hurennoordveluwe.nl;

Artikel 50. Uitzondering bij overlijden ouders wonende in een huurwoonwagen op een huurstandplaats

1. Indien de huurder en zijn echtgenote, dan wel geregistreerde partner of medehuurder, beiden zijn overleden en er sprake is van een thuiswonend kind van 28 jaar of ouder, wordt door de Harderwijker verhuurder maatwerk geleverd ten aanzien van de mogelijkheid van het overschrijven van de huurovereenkomst op het oudste thuiswonende kind, conform de regeling zoals die ook geldt voor reguliere huurwoningen. Uitgangspunt hierbij is:

    a. er is sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden met de ouder(s);
    b. het kind heeft altijd thuis gewoond.

2. Indien de huurder en zijn echtgenote, dan wel geregistreerde partner of medehuurder, beiden zijn overleden en er sprake is van een thuiswonend kind van jonger dan 28 jaar, dan is de Wet huurbescherming weeskinderen van toepassing.

3. De huur zal opnieuw worden berekend conform de geldende puntentelling op basis van het woningwaarderingsstelsel zoals opgenomen in het Besluit Huurprijzen Woonruimte (BHW).

Artikel 51. Gereserveerde mantelzorg huurstandplaats met eigen woonwagen

1. Indien de huurder van de standplaats, waaraan gereserveerde mantelzorg is toegekend, komt te overlijden of verhuist naar een verzorgings- of verpleeghuis, zal de standplaats eenmalig met voorrang worden toegewezen aan de bij de verhuurder geregistreerde houder van de gereserveerde mantelzorgverklaring.

2. De voorwaarden voor het bepaalde in lid 1 zijn als volgt:

    a. de houder van de gereserveerde mantelzorgverklaring moet ingeschreven staan op het huurportaal www.hurennoordveluwe.nl;
    b. de houder van de gereserveerde mantelzorgverklaring moet met het formulier ‘gereserveerde mantelzorg’ zijn aangemeld en geregistreerd door de Harderwijker verhuurder voor de desbetreffende standplaats;
    c. de houder van de gereserveerde mantelzorgverklaring moet daarnaast voldoen aan alle overige eisen en verplichtingen om voor huur van de standplaats in aanmerking te komen;

3. De op het moment van overlijden of verhuizing naar een verzorgings- of verpleeghuis bij de verhuurder bekendstaande houder van de gereserveerde mantelzorgverklaring heeft recht op de in het eerste lid beschreven voorrang.

Artikel 52. Urgentieregels

Voor huurders van een standplaats/woonwagen staat de regionale urgentieregeling zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze verordening open en gelden de in dat hoofdstuk opgenomen regels.

HOOFDSTUK 8. Gereserveerd [Woningvoorraadbeheer]

HOOFDSTUK 9. Gereserveerd [Opkoopbescherming]

HOOFDSTUK 10. Gereserveerd [Regulering toeristische verhuur]

HOOFDSTUK 11. Slotbepalingen

Artikel 53. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en Wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014.

2. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt:

    a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet maximaal de boete van de eerste categorie bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (per 1 januari 2024 € 515);
    b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet maximaal de boete van de vierde categorie bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (per 1 januari 2024 € 25.750).

3. In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet maximaal de boete van de vijfde categorie bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (per 1 januari 2024 € 103.000) indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Artikel 54. Uitvoering

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere regels stellen gericht op de uitvoering van hoofdstuk 3 van deze verordening.

Artikel 55. Overgangsregeling

1. De op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in de regio als urgent aangemerkte woningzoekenden behouden hun eerdere urgentie, zolang de oorspronkelijke geldigheidsduur niet is verstreken.

2. De op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in de regio ingeschreven woningzoekenden op de woningmarkt behouden hun inschrijfduur.

De Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026 blijft van toepassing op bezwaar- en beroepsprocedures betreffende bezwaar- en beroepschriften die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend

Artikel 56. Experimenten

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ruimte bieden aan experimenten op het gebied van de woonruimteverdeling voor een bepaalde tijd, waarbij kan worden afgeweken van de bepalingen in deze verordening.

2. De resultaten van een experiment, waaronder in ieder geval de werking en de effecten van het experiment en de uitkomst van de evaluatie ervan, moeten deel uitmaken van het reguliere overleg over de (werking van) de huisvestingsverordening.

3. Wanneer van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, wordt hiervan melding en verslag gedaan aan de gemeenteraad.

Artikel 57. Bezwarencommissie Woonruimteverdeling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen advies vragen aan de Bezwarencommissie Woonruimteverdeling indien tegen een besluit van Burgemeester en Wethouders bezwaar wordt aangetekend.

2. Burgemeester en Wethouders stellen in overleg met de overige gemeenten in de regio een reglement vast waarin onder andere de samenstelling, benoeming, bevoegdheden en werkwijze van de bezwarencommissie worden geregeld.

3. Dit reglement wordt aangeduid als Reglement Bezwarencommissie Woonruimteverdeling.

4. Als het voor de bezwarencommissie niet mogelijk is advies uit te brengen op een zodanig tijdstip dat Burgemeester en Wethouders binnen de wettelijke termijn een beslissing op het bezwaarschrift kunnen nemen, is de commissie bevoegd om namens Burgemeester en Wethouders de beslistermijn op het desbetreffende bezwaarschrift te verlengen overeenkomstig artikel 7:10 lid 3 van de Awb.

Artikel 58. Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ten gunste van de woningzoekende of potentiële koper af te wijken van deze verordening voor zover toepassing gelet op de in artikel 2 van de Wet genoemde belangen naar hun oordeel leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 59. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2024 wordt ingetrokken.

2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026.

3. Deze verordening treedt in werking met ingang van …….

4. Deze verordening vervalt vier jaar na het tijdstip van haar inwerkingtreding.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente

Harderwijk in zijn openbare vergadering van 11 december 2025

De heer J. Joon

Voorzitter

De heer H.R. Lanning

Raadsgriffier

Bijlage 1 Bestaande woonwagenlocaties Harderwijk

Nr.	Straatnaam	Huur standplaatsen	Huur woonwagens	Eigen woonwagens	Verhuurder corporaties
1	Ariadreef	11 (+1)	4	7 (+1)	Uwoon
2	Boomkamp	7	1	6	Uwoon
3	Deventerweg	12	2	10	Uwoon
4	Slauerhoffstraat	10	5	5	Uwoon
5	Sypel	6	2	4	OmniaWonen
6	Wikkemeen	9	6	3	OmniaWonen
		55 (+1)	**20**	**35 +1)**	

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: Wet) biedt gemeenten het instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van woonruimte.

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 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 schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur en tot nieuw te bouwen, voor verkoop bestemde, woonruimte met een koopprijs van ten hoogste € 405.000,00. De 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 prijsgrenzen is uitgesloten.

De bedoeling van deze verordening is het regelen van de verdeling van de vrijkomende huurwoningen van de woningcorporaties en voor verkoop bestemde woonruimte (nieuwbouwkoopwoningen) in de goedkope/betaalbare koop. Dit vanwege de schaarste aan deze woningen en het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste. Hiervoor is in overleg met de buurgemeenten en de woningcorporaties een eerlijke en rechtvaardige verdeling uitgewerkt, die waar het de huurwoningen in bezit van de in de regio actieve woningcorporaties voortbouwt op de gegroeide samenwerking in de afgelopen jaren.

Deze nieuwe regionale Huisvestingsverordening Noord-Veluwe heeft als reikwijdte het woningbezit van alle in de regio actieve woningcorporaties, meer in het bijzonder de woonruimte in eigendom van een woningcorporatie waarvan de huurprijs ten hoogste de maximale lagehuurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Dit is de afbakening die ook al gekozen is in de eerdere Huisvestingsverordeningen. Hiermee vallen ook de zogenaamde ‘categorale woningcorporaties’ – woningcorporaties met een specifieke doelgroep en landelijk werkgebied (i.h.b. Habion en Woonzorg Nederland) – onder de regels opgenomen in deze verordening en is het woningaanbod van de woningcorporaties vindbaar is op één aanbodplatform (https://www.hurennoordveluwe.nl) en gelden voor alle woningcorporaties dezelfde regels.

Uit een onderzoek (“Schaarste onderbouwing sociale huur regio Noord-Veluwe”) is gebleken dat op de huurmarkt in de Noord -Veluwe nog steeds sprake is van schaarste; het aantal woningzoekenden stijgt en het aantal mutaties daalt.

Ook reguleren we de toewijzing van nieuwbouw sociale koopwoningen. De druk op dit type woningen is groot. Via het in 2025 vastgestelde Volkshuisvestelijk omgevingsprogramma sturen wij op de realisatie van sociale koopwoningen. Concreet betekent dit dat 10% van de totale bouwopgave moet worden gerealiseerd in het sociale koopsegment. Wij vinden het belangrijk dat deze met veel zorg gerealiseerde woningen ook worden toegewezen aan de mensen die hierop aangewezen zijn. Daarom reguleren wij de toewijzing van deze woningen in deze Huisvestingsverordening.
In het voorjaar van 2025 is een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd door KAW in opdracht van de Noord-Veluwse gemeenten. Dit onderzoek bevestigde dat de woningen in het segment sociale koop schaars zijn. Het overzicht hieronder laat zien dat, van de personen die een woning zoeken in het goedkoopste segment, slechts een deel slaagt. Ook valt op dat het met name de regionaal woningzoekenden (‘niet van buitenaf’) zijn die de dupe zijn van deze schaarste. Te meer reden om ook voor dit segment woningen extra bindingseisen te hanteren.

	BUITENAF		NIET VAN BUITENAF		TOTAAL	
PRIJSKLASSEN	GEZOCHT	GEVONDEN	GEZOCHT	GEVONDEN	GEZOCHT	GEVONDEN
Minder dan € 250.000	5%	1%	11%	5%	9%	4%
Tussen € 250.000 en € 300.000	10%	4%	16%	9%	14%	7%
Tussen € 300.000 en € 400.000	24%	25%	30%	31%	28%	29%
Tussen € 400.000 en € 500.000	23%	22%	17%	19%	19%	21%
Meer dan € 500.000	37%	47%	26%	35%	30%	39%

▲ Gezochte en gevonden koopprijs van betrokken woningen in de regio Noord-Veluwe, uitgesplitst naar herkomst.

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 aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en Wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties. Van deze mogelijkheid maakt de gemeente Harderwijk gebruik. Zie hiervoor het Mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De Wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Van deze mogelijkheid wordt in de verordening vooralsnog geen gebruik gemaakt.

Woningruil

Deze verordening ziet niet toe op woningruil, wel zijn verschillende artikelen opgenomen om ervoor te zorgen dat woningruil door bepalingen in deze Huisvestingsverordening niet onmogelijk gemaakt wordt. In het Burgerlijk Wetboek worden verder voldoende richtlijnen gegeven voor woningruil en de woningcorporaties staan hiervoor open.

Toewijzingsbeleid Woonwagenstandplaatsen

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft geoordeeld dat woonwagenbewoners een eigen culturele identiteit hebben die beschermd moet worden. En ook de Nationale Ombudsman adviseerde gemeenten om de culturele identiteit van woonwagenbewoners te erkennen en te faciliteren. Dit gebaseerd op vier grondbeginselen: het recht op huisvesting, het

recht op gelijke behandeling, het recht op vrijheid van vestiging en het recht op de eerbiediging van privé-, familie- en gezinsleven.

Uitspraken Europees Hof voor de Rechten van de Mens

Vanaf midden jaren ’90 van de vorige eeuw tot aan heden heeft het Europese Hof van de Rechten van de Mens diverse uitspraken gedaan om het woonwagenleven te beschermen. Het EVRM heeft onder andere uitgesproken dat bewoning van een woonwagen een onderdeel van de cultuur is, dat een woonwagen een woning is en dat woonwagenlevensstijl betrekking heeft op sociale en familiebanden: het wonen in familieverband.

Door deze uitspraken heeft de overheid een positieve verplichting om het wonen in woonwagens mogelijk te maken. Een gemeente houdt in zijn woonbeleid rekening met de specifieke woonbehoefte van woonwagenbewoners en voorziet in voldoende standplaatsen, zodat woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn een standplaats kunnen krijgen[2].

In de Woningwet 2015 en de Huisvestingswet 2014 is de woonwagenstandplaats opgenomen. Het is woningcorporaties toegestaan om woongelegenheden (dus ook woonwagens en standplaatsen) te bouwen, toe te wijzen en te verhuren.

Uitbreiding aantal woonwagenstandplaatsen

Het uitgangspunt in het gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid is dat voor woonwagenbewoners dezelfde plichten maar ook dezelfde rechten gelden als voor iedere andere burger binnen de gemeente Harderwijk. De gemeente Harderwijk onderkent de specifieke woonbehoefte van de woonwagengemeenschap en de wens om in familieverband samen te leven en voorziet in voldoende standplaatsen, zodat woonwagenbewoners binnen een redelijke termijn[3] een standplaats kunnen krijgen.

De gemeente werkt toe naar een uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen om in de behoefte te kunnen voorzien. Uit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen in Harderwijk. Op basis van de resultaten is de ambitie geformuleerd om 65 tot 85 standplaatsen te realiseren voor 2030, boven op de capaciteit van de bestaande zes woonwagenlocaties. Hiermee geeft de gemeente invulling aan de wens van de woonwagenbewoners om ruimte te geven aan de woonwagen- cultuur, het wonen in familieverband en te voorzien in voldoende woonwagenstandplaatsen voor de lokale behoefte.

Eenduidig toewijzingsbeleid in de huisvestingsverordening

Deze huisvestingsverordening geeft invulling aan een eenduidig toewijzingsbeleid voor standplaatsen/ woonwagens dat ruimte geeft aan het leven in familieverband, op basis van het afstammingsbeginsel. Hiermee is het voor iedereen duidelijk hoe de toewijzing van woonwagens en standplaatsen in het bezit van de Harderwijker woningcorporaties tot stand komt. Bij koop standplaatsen en koop woonwagens kan de gemeente geen toewijzingsregels maken.

Om te voldoen aan transparantie rond de objectieve, toetsbare en redelijke criteria en de wijze van verdeling van het aanbod zijn de verdeelregels opgenomen in deze huisvestingsverordening. In nauwe samenwerking met de Harderwijker Vereniging voor behoud van de Woonwagen

---

[2] Zie ook: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018, Beleidskader woonwagen en standplaatsenbeleid.

[3] De ‘redelijke termijn’ wordt in de regel gekoppeld aan de gemiddelde inschrijfduur voor het verkrijgen van een sociale huurwoning.

Cultuur (HVWC) en de corporaties Uwoon en Omnia Wonen is een passende invulling gegeven aan de regeling.

Het vinden van een balans tussen ‘gelijke gevallen gelijk behandelen en ongelijke gevallen ongelijk behandelen’ staat voor de gemeente Harderwijk centraal in het woonwagen- en standplaatsenbeleid. Dit betekent concreet dat daar waar woonwagenbewoners gelijk zijn aan andere inwoners, zij gelijk behandeld worden. Daar waar zij ongelijk zijn – op basis van de erkende woonwagenidentiteit en cultuur – worden zij ongelijk behandeld. Het gaat dan concreet om hun specifieke woonwijze en het wonen in familieverband op een woonwagenlocatie.

Artikelsgewijs

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

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

De Wet bepaalt al een flink aantal definities, die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid is een aantal belangrijke definities hier (aanvullend) opgenomen en toegelicht.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1. De huisvestingsvergunningplicht

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 goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

In het eerste lid 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. Alleen huurwoningen van de woningcorporaties met een huurprijs tot het bedrag waarbij nog huurtoeslag wordt verstrekt, vallen onder de werking van hoofdstuk 2 en 3 van de huisvestingsverordening. Woonruimten met een huur boven de maximale lage huurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

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

a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
b. woonwagens en standplaatsen;
c. onzelfstandige woonruimte;
d. studentenwoonruimte;
e. woonruimte in een complex voor een woongemeenschap;
f. tussenvoorziening voor de huisvesting van een statushouder ingevolge de in artikel 28 van de Wet bedoelde taakstelling.
g. woonruimte die deel uitmaakt van monument als bedoeld in de Erfgoedwet.
h. woonruimten in eigendom van verhuurders, die via intermediaire verhuur verhuurd worden aan een zorginstelling, die door die zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling.
i. woonruimten in eigendom van verhuurders, die door die zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling.

In het derde lid is aangegeven tot welke koopprijsgrens de huisvestingsvergunning voor nieuwbouw koopwoningen verplicht is.

Artikel 3 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

In artikel 3 worden de voorwaarden voor verlening van een vergunning weergeven: er moet sprake zijn van een toewijzing door de woningcorporatie aan een meerderjarige woningzoekende met een passend inkomen die is ingeschreven in het inschrijfsysteem.

Deze bepaling is 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 daarnaast 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.

In het tweede lid is geregeld dat sommige woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen ook in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Dit volgt uit de mogelijkheid die de Woningwet woningcorporaties biedt om woningen toe te wijzen aan hogere inkomens. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 47.699 (prijspeil 2024). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens vastgesteld op € 52.671 (prijspeil 2024). Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt.

Op grond van het derde lid geldt een inkomensgrens voor woningzoekenden die in aanmerking wensen te komen voor een huisvestingsvergunningplichtige nieuwbouw koopwoning.

Paragraaf 2.3. Te huur aanbieden van woonruimte door verhuurders

Artikel 4. Te huur aanbieden van woonruimte

In het eerste lid worden de verschillende manieren beschreven waarop woningcorporaties hun woningen aanbieden en toewijzen. De meeste corporatiewoningen worden verdeeld via het zogenaamde aanbodmodel. Hierin worden vrijkomende woningen via advertenties aangeboden en kunnen woningzoekenden daarop reageren. Vervolgens worden de woningen toegewezen op basis van een bepaalde volgorde.

Een deel van het woningaanbod wordt via loting toegewezen. Op die manier maken ingeschreven woningzoekenden met een korte inschrijftijd toch kans op een woning. Vooral wie op korte termijn een woning nodig heeft en/of personen die zich niet tijdig inschreven of konden inschrijven zijn hierbij gebaat. In de lotingmodule worden woningen verloot onder de woningzoekenden die daarop gereageerd hebben. In het tweede lid is geborgd dat de verhuurders minimaal 10 procent en maximaal 20 procent van de totaal aangeboden vergunningplichtige woonruimte te huur aanbieden via het lotingmodel.

Daarnaast wordt een beperkt deel rechtstreeks toegewezen aan specifieke woningzoekenden, de zogenaamde directe bemiddeling.

Artikel 5. Bekendmaking 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.

Zoals beschreven in het eerste lid wordt het woningaanbod digitaal bekend gemaakt op www.hurennoordveluwe.nl. In het tweede lid is beschreven welke informatie over elke woning in ieder geval in de ‘advertentie’ wordt opgenomen.

Het derde en vijfde lid is opgenomen om invulling te geven aan artikel 17 van de Wet. Hierin is geregeld dat voorrang met maatschappelijke of economische binding niet van toepassing is wanneer de eigenaar van de woonruimte gedurende een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastgestelde termijn die woonruimte vruchteloos heeft aangeboden aan woningzoekenden als bedoeld in dat lid. Deze termijn is gelijk aan de periode dat de woningen worden aangeboden op Huren Noord-Veluwe. Deze termijn is 5 dagen.

Soms kan door een woningcorporatie een woning rechtstreeks worden toegewezen. In dat geval gelden de eerste drie leden niet.

Artikel 6. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

De bepaling in het eerste lid is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de Wet. Het hanteren van eenzelfde regionaal inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger.

In het tweede lid is beschreven welke sanctie gekoppeld is aan het niet reageren op een aangeboden woning, wanneer de woningzoekende de woning toegewezen heeft gekregen op basis van de verdeelregels of een ontruiming. De woningzoekende moet wel zijn inschrijving blijven verlengen om weer te kunnen zoeken en inschrijfduur te blijven opbouwen.

Het in het vierde lid genoemde bewijs van inschrijving is vorm vrij.

In het vijfde lid is geregeld dat de inschrijving van de woningzoekende niet vervalt (en zij dus inschrijfduur blijven opbouwen) als er sprake is van verschillende bijzondere huurovereenkomsten (jongerencontract, huurovereenkomsten voor bepaalde tijd en flexwoningen).

Zoals geregeld in het zesde lid behouden woningzoekenden in de leeftijd van 18 tot 28 jaar hun inschrijfduur, wanneer zij een door de verhuurders aangewezen starterswoning krijgen toegewezen. Een starterswoning is een huurwoning in bezit van één van de verhuurders die wordt aangeboden met een huurcontract voor onbepaalde tijd met maximaal twee slaapkamers. Daarnaast behouden ook woningzoekenden die een éénkamerwoning (studio) krijgen toegewezen hun inschrijfduur. Hierbij maakt het niet uit wat de leeftijd van de woningzoekende is. Een éénkamerwoning of studio is een woning, waarbij de woon- en slaapkamer zich in dezelfde ruimte bevinden.

Op grond van het zevende en achtste lid geldt hetzelfde wanneer de woningzoekende een woning heeft geaccepteerd na urgentie te hebben gekregen die volgt uit een overeengekomen terugkeergarantie als gevolg van sloop van een eerdere woning of ingrijpende woningverbetering (renovatie) en in het geval van woningruil.

Paragraaf 2.3. Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

Artikel 7. Aanvraag en inhoud 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 aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De genoemde gegevens met betrekking tot geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de Wet.

Artikel 8. Beslissing op de aanvraag en inhoud van de huisvestingsvergunning

In het tweede lid worden de weigeringsgronden voor de huisvestingvergunning beschreven. In artikel 15 van de Wet zijn verschillende weigeringsgronden opgenomen. Deze gelden uiteraard. Daarnaast gelden een aantal voor deze huisvestingsverordening specifieke weigeringsgronden. Deze zijn beschreven in het tweede lid. Deels hangen deze samen met andere voorschriften uit de Wet die op deze wijze geborgd worden.

Artikel 9. Rangorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning / Artikel 10. Onderlinge volgorde binnen elke rangordegroep / Artikel 11. Volgordebepaling op basis van ingangsdatum of inschrijfduur

In deze artikelen wordt de rangorde voor toewijzing van woonruimte beschreven. Over de volgorde van toewijzing kan op die manier geen misverstand bestaan.

De Wet biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de Wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de Wet bepaald worden dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. Van deze mogelijkheid maakt de gemeente gebruik. Er worden drie groepen urgenten onderscheiden. In de rangorde bepaling komen indien er geen urgent woningzoekende aanspraak maken op de woning vervolgens woningzoekenden met een voorrang aan de beurt, alvorens de woning aan de eerste van de overige woningzoekenden wordt aangeboden op basis van inschrijfduur (of wanneer dit geen uitsluitsel biedt op basis van een van de mogelijke alternatieven). Dit laatste is verder uitgewerkt in artikel 10 en 11.

Artikel 9, lid 2 geeft woningcorporaties de mogelijkheid om vooraf aan te geven dat urgent woningzoekenden voor een beperkt aantal geselecteerde woningen niet in aanmerking komen, tenzij op basis van hun inschrijfduur. Het kan hierbij gaan om zogenaamde populaire woningen. Het verlenen van urgentie is er op gericht iemand een (bij de gezinssituatie) passend dak boven zijn hoofd te bieden. Dit hoeft niet persé de meest mooie en aantrekkelijke woning te zijn. Het artikel kan ook gebruikt worden om buurten of straten met beperkte draagkracht tijdelijk uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. De regel mag er niet toe leiden dat urgent woningzoekenden langer dan de gebruikelijke zoektijd voor urgent woningzoekenden nodig hebben om een passende woning te vinden.

Artikel 12. Toewijzing van woningen door middel van loting

In artikel 12 wordt het lotingmodel verder uitgewerkt. In het derde lid is beschreven welke sanctie gekoppeld is aan het weigeren van via loting toegewezen woning. Reden voor het hanteren van een sanctie is dat de lotingmodule met name bedoeld is voor spoedzoekers en

niet voor woningzoekenden die om andere redenen voor de desbetreffende woning een kansje willen wagen.

Hierbij geldt dat het niet reageren ook als weigering wordt gezien. Wanneer aan de weigering of het niet reageren een dwingende reden ten grondslag ligt wordt geen sanctie opgelegd.

Het vierde lid maakt mogelijk dat aan de woningen die aangeboden worden via het lotingmodel de voorwaarde kan worden verbonden dat de woningzoekende economisch of maatschappelijk gebonden moet zijn aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, derde lid, van deWet.

Artikel 13. Voorrang bij woningtoewijzing voor specifieke doelgroepen

Dit artikel schept de mogelijkheid (geen verplichting) om woningen aan een specifieke doelgroep of woningen met specifieke voorzieningen met voorrang aan deze doelgroep toe te wijzen. Dit wordt duidelijk vermeld bij het aanbieden van woningen via het woonruimteverdeelsysteem. De woningcorporaties bepalen wanneer van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt. De overweging hierbij is het passend toewijzen van woningen en het kunnen stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt door enerzijds ouderen die een grote woning achter laten met voorrang een kleinere woning te bieden, waarmee de schaarse grote woningen vrijkomen en anderzijds woningzoekenden die aanspraak maken op een starterswoning voorrang te geven op deze woningen, maar ook later een stap te laten maken gezien het behoud van hun inschrijfduur op grond van artikel 6, zesde lid.

De genoemde Wmo-verhuisindicatie is een beoordeling die door de gemeente via het Wmo-loket wordt verstrekt. Een expertteam beoordeeld of iemand aanpassingen in de eigen woning kan krijgen of dat het beter is om met voorrang te verhuizen naar een reeds aangepaste woning. Indien verhuizen gewenst is wordt een noodzakelijk Pakket /Programma van Eisen vastgesteld in een beschikking. Het is vervolgens aan de woningzoekende om op basis van dat pakket/ programma zelf een urgentieaanvraag te doen bij de urgentiecommissie, die al dan niet wordt toegekend. Met zo'n urgentie moet zelfstandig op een woning worden gereageerd. Bij toewijzing wordt bekeken of de betreffende woning geschikt is conform het afgegeven Pakket/ Programma van Eisen.

Artikel 14. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Dit is conform artikel 14, tweede lid van de Wet. Het is met de verordening mogelijk om voor ten hoogste 50% van het woningaanbod voorrang te geven aan woningzoekenden met een economisch of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio.

Economisch gebonden aan de woningmarktregio is de woningzoekende indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in de woningmarktregio of die gemeente te vestigen. Hieronder wordt verstaan het duurzaam (vast contract voor ten minste 20 uur per week) verrichten van arbeid binnen de woningmarktregio. Er moet eveneens sprake zijn van een duurzame relatie tussen de arbeid en het betrokken gebied. Uitzendkrachten zijn economisch gebonden aan de gemeente waar de uitzendorganisatie is gevestigd. Voor zelfstandigen geldt: een inschrijving in de kamer van koophandel in een gemeente binnen de woningmarktregio en er is een fysiek bedrijf dat in een gemeente binnen de woningmarktregio gevestigd is op een regulier adres. Een bedrijf op een postadres is onvoldoende.

Maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio is de woningzoekende indien hij:
1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen, of

2°. 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 dat deel van de gemeente.

De Wet maakt het mogelijk om voorrang te geven aan woningzoekenden met maatschappelijke- en/of economische binding. Dit met het oog op de vrijheid van vestiging voor maximaal 50% van het aanbod van de aangewezen categorie woonruimte. Dit bindingspercentage is daarbij gekoppeld aan de voorrang, en niet aan toewijzingsresultaat. Die laatste kan meer dan 50% zijn.

Gekozen is voor een voorrang bij binding aan de woningmarktregio en niet voor een lokale voorrang. De redenen hiervoor zijn meerledig. Duidelijk is dat de druk op de woningmarkt fors is. Dit maakt dat hoe dan ook veel woningzoekenden worden teleurgesteld. In dat licht roept het feit dat in regionale verdeelsystemen woningen in de ‘eigen omgeving’ ook regelmatig aan woningzoekenden uit andere gemeenten worden toegewezen vragen op. Dit voelt soms oneerlijk. Tegelijkertijd geldt dat woningzoekenden verschillende woonwensen en de regionale verschillen in woningvoorraad en woonmilieus leidt tot bovenlokaal zoekgedrag. Regionaal kunnen zoeken biedt lokale woningzoekenden grotere kansen een woning te vinden. Bindingseisen kunnen dus ook beperkend werken, in de vorm van:

- Beperking van de keuzevrijheid woningzoekenden (zowel lokaal als regionaal);
- Beperking doorstroming (bv. jongeren die naar stad willen, of stedelingen die juist een EGW in de regio zoeken) en daarmee beperking aan het aantal woningzoekenden dat in staat is om passend (bij de woonwens) te wonen.

Dit maakt dat we kiezen voor een regeling waarin we voorrang geven bij binding aan de woningmarktregio.

Een ander argument hiervoor is gelegen in de [aangekondigde] Wet versterking regie volkshuisvesting. Met de komst van deze wet worden de regio’s verplicht om zorg te dragen voor een evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden over de woningmarktregio, en hier afspraken over te maken (met een wettelijke stok achter de deur). Wanneer de aandachtgroepen en urgenten evenwichtig over de regio moeten worden verdeeld zal het hanteren van een lokale bindingseis onhoudbaar worden. Door deze eisen te stellen zal het vrijwel onmogelijk worden om op een goede manier gezamenlijk de regionale opgave in te vullen.

Elke vorm van maatschappelijke- en/of economische binding opgenomen in de Huisvestingsverordening telt daarbij mee in het bij Wet gestelde maximum percentage. Urgenties afgegeven met binding en voorrangsregels (bijvoorbeeld gericht op doorstroming) met een locatiecriterium moeten ook in mindering worden gebracht. De ruimte die overblijft komt ten goede van andere woningzoekenden.

HOOFDSTUK 3 Urgenties

Paragraaf 3.1 De urgentieverklaring

Artikel 15. Voorrang bij urgentie

In artikel 15 worden de in artikel 9 benoemde categorieën urgent woningzoekenden nader gedefinieerd. De precieze definities en voorwaarden die gelden voor elke groep komen uitgebreid aan de orde in de artikelen 25 tot en met 34.

Artikel 16. Aanvraag om indeling in urgentiecategorie

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de Wet, waarin is bepaald dat Burgemeester en Wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën. Hierbij is expliciet in de Wet bepaald dat Burgemeester en Wethouders voor de uitvoering van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.

Artikel 17. Beslissing op de aanvraag

In dit artikel is geregeld wanneer Burgemeester en Wethouders een aanvraag van een woningzoekende voor indeling in een urgentiecategorie kan afwijzen. Dit betekent dat Burgemeester en Wethouders bij toepassing van één van deze gronden niet meer toekomt aan de vraag of de woningzoekende daadwerkelijk behoort tot één van de urgente groepen woningzoekenden zoals bepaald in de artikelen 9 en 15. Deze weigeringsgronden gaan allemaal over aan de woningzoekende toe te rekenen omstandigheden die maken dat het bieden van een absolute voorrangspositie niet voor de hand ligt.

Burgemeester en Wethouders kunnen een aanvraag onder meer weigeren indien er geen sprake is van maatschappelijke- of economische binding aan de woningmarktregio. Voor een aantal urgentiecategorieën leidden deze bindingseisen echter tot onwenselijke situaties, zij zijn daarom hiervoor uitgezonderd: (1°.) de urgentiecategorie geweld en bedreiging zoals bedoeld in artikel 28, eerste lid onder a en b; (2°.) de urgentiecategorie mantelzorg zoals bedoeld in artikel 32; en, (3°.) de urgentiecategorie deelname overheidsprogramma zoals bedoeld in artikel 30.

Artikel 18. Inhoud van de urgentieverklaring

Het eerste lid stelt eisen aan de inhoud van de urgentieverklaring. Een onderdeel is hiervan is het beschrijven van het zoekprofiel dat het woonruimtetype bepaald dat nodig is voor de oplossing van het huisvestingsprobleem. Dit zoekprofiel is nader gedefinieerd in artikel 19.

In het tweede lid is bepaald dat een verleende urgentie na zes maanden vervalt. Dit is een redelijk termijn die urgent woningzoekenden in staat moet stellen een passende woning te vinden.

Als dit na zes maanden nog niet is gebeurd en er zijn geen bijzondere omstandigheden die dit rechtvaardigen, is de urgentie woonsituatie blijkbaar verdwenen en vervalt de verkregen urgentieverklaring. In het geval van sloop of ingrijpende verbetering vervalt de urgentieverlening op het moment waarop de sloop of ingrijpende verbetering aanvangt. Hierbij aangetekend dat de woningzoekende door zelf te zoeken en eventueel bemiddeling eerder een nieuwe woning zal hebben gevonden.

Bij uitzondering, en gelet op de omstandigheden, is een verlenging van de verkregen urgentieverklaring mogelijk.

Artikel 19. Het woonruimtetype

Dit artikel geeft aan hoe het woonruimtetype opgenomen in het zoekprofiel bij een urgentieverklaring omschreven wordt.

Artikel 20. Bemiddelen van de houder van de urgentieverklaring/ Artikel 21. Zelf zoeken door en daarna bemiddelen van de van de houder van de urgentieverklaring / Artikel 22. Zelf zoeken door de houder van de urgentieverklaring

In artikel 15 wordt voorgeschreven of de verschillende urgente groepen woningzoekenden bemiddeld worden, eerst een periode zelf kunnen zoeken alvorens zij bemiddeld worden of alleen zelf kunnen zoeken met een urgentieverklaring. In de artikelen 20 tot en met 22 wordt beschreven hoe dit is zijn werk gaat en hoelang de woningzoekenden zelf zoeken.

Artikel 23. Intrekken urgentie

In artikel 23 zijn de gronden beschreven waaronder Burgemeester en Wethouders de urgentie kunnen intrekken. Dit betreft een uitputtende opsomming. Op grond van andere redenen dan hier opgenomen is het intrekken van de urgentieverklaring niet mogelijk.

Artikel 24. Urgentiecommissie, Centrale uitgang en advisering

Op grond van de Gemeentewet kan Burgemeester en Wethouders een dergelijke commissie inrichten.

Voor alle duidelijkheid is toch dit artikel opgenomen. Ook om te benadrukken dat deze verordening vooral bedoeld is om de urgentie van woningzoekende te regelen.

Het reglement geldt voor de gehele woningmarkt. (zie ook de toelichting bij artikel 12)

Paragraaf 3.2 De urgentiecriteria

De beoordelingsgronden per urgentiecategorie zijn nader uitgewerkt in de artikelen 25 tot en met 34.

Artikel 25. Statushouders

In de regio worden tussenvoorzieningen gerealiseerd voor de opvang van statushouders. Om de vervolghuisvesting te regelen is in het tweede lid een aanvullende urgentie geregeld zodat deze woningzoekenden met urgentie kunnen verhuizen naar reguliere huisvesting in een van de gemeenten waar ze hun bestaan verder kunnen opbouwen. Omdat de meeste statushouders vlak na het verhuizing uit de COA-locatie nog afhankelijk van hun uitkering en toeslagen zijn, kunnen zij geen hoge huur betalen. Toegang tot de sociale huursector middels deze urgentie ligt dan voor de hand.

Artikel 26. Onbewoonbaarheid

Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie ‘onbewoonbaarheid’ in aanmerking indien de woning feitelijk onbewoonbaar is als gevolg van brand, ontploffing, wateroverlast of andere ernstige schade; en de woning niet binnen drie maanden zodanig hersteld kan worden, dat bewoning weer redelijkerwijs mogelijk is.

Artikel 27. Ernstige en chronische medische problematiek

Voor het verkrijgen van deze urgentie is allereerst aangesloten bij de definitie, criteria en voorwaarden die de Wet versterking regie volkshuisvesting en de bij behorende lagere regelgeving voorschrijft. Hieraan voegt de gemeente ook een grondslag voor het verlenen van urgentie toe in de situatie dat de woningzoekende of een van zijn of haar leden van het huishouden die kampt met ernstige en chronische medische problematiek, waarbij de huidige woonsituatie levensontwrichtend is omdat de woningzoekende niet meer in staat is zelfstandig te functioneren in de huidige woonruimte, dan wel de behandeling van het probleem aantoonbaar in hoge mate ongunstig door de woonsituatie wordt beïnvloed.

In dat geval gelden de in het vierde lid opgenomen voorwaarden, waarbij aan alle eisen moet worden voldaan. In het geval dat er op grond van een Wmo-verhuisindicatie een urgentie wordt aangevraagd wordt direct urgentie verleend. Er zijn ook aanvragen, op medische basis, die geen Wmo-verhuisindicatie bevatten. Bij zulke aanvragen wordt er gekeken of er een verklaring van een tweedelijns medisch specialist ligt die verklaart en onderbouwt wat de directe relatie is tussen het medisch/psychisch probleem en de huidige woonsituatie. In deze verklaring moet de noodzaak tot verhuizen worden aangetoond. De commissie kan alleen op basis van een verklaring van een tweedelijns zorgverlener (medisch specialist, psychiater) een urgentie verlenen. Eerstelijns zorgverleners zijn bijvoorbeeld huisartsen, Stimenz, HPO's, Sociaal Maatschappelijke Teams, psychologen, fysiotherapeuten. Tweedelijns zorgverleners zijn medisch specialisten (neuroloog, cardioloog, revalidatiearts, psychiater etc. etc.).

Artikel 28. Geweld en bedreiging

Voor het verkrijgen van deze urgentie is allereerst aangesloten bij de definitie, criteria en voorwaarden die de Wet versterking regie volkshuisvesting en de bij behorende lagere regelgeving voorschrijft. Hieraan voegt de gemeente ook een grondslag voor het verlenen van urgentie toe in de situatie dat ten aanzien van de woningzoekende of één of meer leden van diens huishouden sprake is van ernstig psychisch of fysiek geweld, ten gevolge waarvan de aanvrager redelijkerwijs niet langer in de zelfstandige woonruimte kan blijven wonen.

In dat geval gelden de in het derde lid opgenomen voorwaarden, waarbij aan alle eisen moet worden voldaan.

Artikel 29. Uitstroom naar zelfstandig wonen

Voor het verkrijgen van deze urgentie is aangesloten bij de definitie, criteria en voorwaarden die de Wet versterking regie volkshuisvesting en de bij behorende lagere regelgeving voorschrijft. Feitelijk betreft het hier vier urgentiecategorieën.

Artikel 30. Deelname overheidsprogramma

Voor het verkrijgen van deze urgentie is aangesloten bij de definitie, criteria en voorwaarden die de Wet versterking regie volkshuisvesting en de bij behorende lagere regelgeving voorschrijft.

Artikel 31. Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering

In dit artikel is de urgentie bij sloop of ingrijpende verbetering van de woning door de verhuurder geregeld. Hierbij geldt dat het huisvestingsprobleem van de aanvrager wordt veroorzaakt door de aanstaande sloop of ingrijpende renovatie van de door hem rechtmatig bewoonde woonruimte door een van de verhuurders, waardoor aanvrager redelijkerwijs niet meer in zijn woonruimte kan blijven wonen.

De urgentie worden afgegeven wanneer de peildatum voor het aanvragen van urgentie zoals opgenomen in het sloopbesluit van Burgemeester en Wethouders is verstreken; of wanneer de woningzoekende aanspraak maakt op een terugkeergarantie zoals opgenomen in het sociaal plan dat voorafgaand aan sloop of ingrijpende verbetering is gemaakt en overeengekomen.

Artikel 32. Mantelzorg

Voor het verkrijgen van deze urgentie is aangesloten bij de definitie, criteria en voorwaarden die de Wet versterking regie volkshuisvesting en de bij behorende lagere regelgeving voorschrijft.

Het bewijs van het bestaan van de mantelzorgrelatie kan in ieder geval worden geleverd door in een afgegeven Wmo-, Wlz-, of Zzw-indicatie (Wet maatschappelijke ondersteuning/ Wet langdurige zorg/ Zorgverzekeringswet). In situaties waarin die indicaties niet zijn afgegeven, is het aan de aanvrager om op andere wijzen aan te tonen dat hij/zij mantelzorg verleent/ ontvangt.

Artikel 33. Scheiding of relatiebreuk met kinderen

In dit artikel is de urgentie bij scheiding of relatiebreuk met kinderen geregeld. In het eerste lid is opgenomen dat de aanvrager moet zijn belast met de zorg voor een of meer kinderen beneden de leeftijd van 21 jaar en de aanvrager een beroep op urgentie doet na een verbroken huwelijk, een beëindigd samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap of een verbroken duurzaam gemeenschappelijk huishouden.

a. Daarnaast moet sprake zijn van een of meer van de opgenomen voorwaarden in het tweede lid, te weten: in het geval van een scheiding of relatiebreuk kan slechts aan één van de beide ex-partners urgentie worden verleend. Indien beide ex-partners urgentie aanvragen, besluit de urgentiecommissie op basis van de haar beschikbare informatie aan wie van hen urgentie wordt verleend;
b. de aanvrager kan aantonen dat het kind/de kinderen bij hem/haar het hoofdverblijf heeft;
c. de aanvrager heeft het recht om in de gedeelde woning te blijven wonen opgeëist maar kan daar om een financiële of andere reden niet blijven wonen.

Artikel 34. Woonlasten

In dit artikel is de urgentie op grond van te hoge woonlasten geregeld. Voldaan moet worden aan alle in het artikel opgenomen criteria.

HOOFDSTUK 4. Verkoop van nieuw te bouwen woonruimte

Artikel 35. Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op voor verkoop bestemde woonruimte (nieuwbouwkoopwoningen) met een koopprijs van ten hoogste € 269.000 (prijspeil januari 2025). Deze woningen mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. Daarnaast geldt dat hiervoor alleen startende huishoudens met een inkomen van maximaal 1,5 keer de DAEB inkomensgrens in aanmerking komen.

De Wet bevat sinds 2024 een mogelijkheid om bij nieuwbouw betaalbare koopwoningen te kunnen sturen op de woonruimteverdeling. Hierbij moet uiteraard ook weer onderbouwd worden dat deze sturing nuttig en noodzakelijk.

Anders dan bij woningcorporaties wordt de huisvestingsvergunningverlening voor dit segment niet gemandateerd aan woningcorporaties. Dat betekent o.a. dat de gemeente zelf de vergunningen zal moeten verlenen, en ook handhaving/toezicht organiseert. O.a. vanuit het oogpunt van de uitvoering is de sturing in het betaalbare koopsegment beperkt tot het met voorrang huisvesten van woningzoekenden met regionale maatschappelijke en economische binding.

Artikel 36. Melding van voor verkoop beschikbaar komende woningen

De verkoper meldt het voor in gebruik nemen beschikbaar komen van huisvestingsvergunning-plichtige nieuw te bouwen woonruimte tijdig bij Burgemeester en Wethouders op grond van het eerste lid. Dit doet de verkoper tenminste twee maanden voordat de woonruimte wordt aangeboden zoals beschreven in het tweede lid.

Artikel 37. Bekendmaking van het aanbod van woonruimte

Dit artikel bepaalt dat de verkoper de woonruimte tenminste vier weken te koop aanbiedt. Dit betreft de in artikel 17 van de Wet bedoelde termijn.

Gedurende de termijn van vier weken gaat de verkoper niet tot selectie van de beoogde koper over. Het is namelijk belangrijk, dat de potentiële kopers die gelet op artikel 39 voorrang hebben bij de verlening van een huisvestingsvergunning, voldoende kans hebben om op de aangeboden woonruimte te reageren en om als beoogd koper geselecteerd te worden.

Het tweede lid stelt meer inhoudelijke eisen aan het aanbod van de woonruimte. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan artikel 20 van de Wet.

Artikel 38. Aanbieden van de woonruimte aan woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt

In dit artikel is bepaald, dat de verkoper de woonruimte na afloop van de in artikel 37 bedoelde termijn van vier weken eerst aanbiedt aan potentiële kopers die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt en tevens behoren tot de potentiële kopers die gelet op artikel 39 en 40 voorrang hebben bij de verlening van een huisvestingsvergunning. Ook met deze bepaling wordt uitvoering gegeven aan artikel 20 van de Wet.

Artikel 39. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Dit is conform artikel 14, tweede lid van de Wet. Op basis van de verordening wordt voor 50% van het woningaanbod voorrang gegeven aan potentiële kopers met een economisch of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio.

Artikel 40. Volgordebepaling

Op woonruimte die openbaar wordt aangeboden, reageren doorgaans meerdere woningzoekenden. Daarom regelt dit artikel, in welke volgorde potentiële kopers in aanmerking komen voor verlening van de huisvestingsvergunning:

- eerst zijn dat de potentiële kopers n met een economisch of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio,
- en daarna de andere potentiële kopers.

In het tweede lid is bepaald, dat de voorrang van potentiële kopers met economische of maatschappelijke binding achterwege blijft, als daardoor meer dan 50 procent van de huisvestingsvergunningen met die voorrang verleend zouden worden. Dit waarborgt dat de uitvoering van de verordening binnen de bandbreedte van artikel 14 van de Wet 2014 blijft.

Er wordt in de koop enkel gestuurd op voorrang voor deze binding voor maximaal de helft van de toewijzingen. Dit is om niet teveel in te grijpen in de contractvrijheid van verkopers maar wel voor de schaarse betaalbare koopwoningen in de gemeente voorrang te kunnen geven aan lokale potentiële kopers.

Artikel 41. Regels over het verslag over het verloop van de aanbiedingsprocedure

Bij de behandeling van de aanvraag om een huisvestingsvergunning of bij een toezichtonderzoek moet vastgesteld kunnen worden of de verkoper zich voldoende heeft ingespannen om een koper te vinden die gelet op artikel 39 voorrang heeft bij de verlening van een huisvestingsvergunning. Daarom bevat dit artikel voor de verkoper bepaalde administratieve verplichtingen. Hiermee wordt uitvoering gegeven van artikel 17, derde lid, van de Wet.

Artikel 42. Aanvullende bepaling over de aanvraag van een huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat in aanvulling op artikel 7 een aanvullende regel over de aanvraag van een huisvestingsvergunning voor het bewonen van een nieuwbouw betaalbare koopwoning vergezeld van een schriftelijke, naar waarheid ingevulde en ondertekende, verklaring van de verkoper dat hij het te koop aanbieden van de woonruimte en het selecteren van de koper overeenkomstig het in deze verordening bepaalde heeft uitgevoerd. Dit om de goede uitvoering door de verkopers van de andere toewijzingsregels in deze verordening te garanderen.

HOOFDSTUK 7. Toewijzing Woonwagenstandplaatsen

Artikel 43. Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn belangrijke definities opgenomen en toegelicht.

Artikel 44. Aanwijzing vergunning plichtige standplaatsen en woonwagens en criteria voor verlening huisvestingsvergunning

De bepaling in het eerste lid is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Voor woonwagens in eigendom van een van de Harderwijker verhuurders (de woningcorporaties die feitelijk werkzaam zijn in Harderwijk) geldt deze vergunningplicht.

In het tweede lid van artikel 44 wordt verwezen naar artikel 10 van de Huisvestingswet 2014. Hierin is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen standplaatszoekenden 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.

Met het tweede en derde lid van artikel 44 wordt ook geregeld dat sommige standplaatszoekenden die niet aan de criteria voldoen ook in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Dit volgt uit de mogelijkheid die de Woningwet woningcorporaties biedt om woningen toe te wijzen aan hogere inkomens. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 47.699 (prijspeil 2024). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens vastgesteld op € 52.671 (prijspeil 2024). Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt.

Artikel 45. Inschrijfsysteem van standplaatszoekenden

Zoals beschreven in het eerste lid schrijft iedereen die voor een standplaats in aanmerking wenst te komen zich in via het digitale huurportaal hurennoordveluwe.nl in als standplaatszoekende. Deze inschrijving als standplaatszoekende in de gemeente Harderwijk is niet geldig als inschrijving als standplaatszoekende in de andere gemeenten in de regio.

De inschrijving van de standplaatszoekende is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar. Een uitzondering hierop wordt gemaakt wanneer de ingeschreven standplaatszoekende overlijdt en hij/zij een partner heeft waarmee een duurzaam gemeenschappelijk huishouden werd gevormd. Die partner moet dan wel voldoen aan het afstammingsbeginsel en zelf niet op de wachtlijst staan. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan kunnen de opgebouwde punten overgedragen worden aan de desbetreffende partner.

In het zesde lid is opgenomen dat de standplaatszoekende zelf verantwoordelijk is voor aanpassing van de actuele adresgegevens in huurportaal hurennoordveluwe.nl in geval van wijziging van het woonadres. Het actuele woonadres is noodzakelijk om de volgorde/ rangorde te kunnen bepalen bij toewijzing van een standplaats en recht te doen aan het afstammingsbeginsel. Het woonadres en niet een briefadres is hierin bepalend.

Artikel 46. Bekendmaking van het aanbod van standplaatsen en woonwagens

Dit artikel regelt hoe standplaatsen en woonwagens te huur worden aangeboden. Vrijkomende standplaatsen en woonwagens worden geadverteerd via het huurportaal www.hurennoordveluwe.nl.
Ieder jaar voor 1 april leggen de corporaties verantwoording af aan burgemeester en wethouders over de toewijzing van alle aangeboden standplaatsen en woonwagens.

Artikel 47. Aanvraag en inhoud 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 aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De genoemde gegevens met betrekking tot geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet.

Het uittreksel uit de Basisregistratie Personen en de adresgegevens van de standplaats-zoekende, diens ouders en/of grootouders zijn noodzakelijk om de volgorde/ rangorde te bepalen, of te wel om te bepalen wie de woonwagenstandplaats als eerste krijgt aangeboden rekening houdend met het afstammingsbeginsel.

Artikel 48. Beslissing op de aanvraag en inhoud van de huisvestingsvergunning

In het tweede lid worden de weigeringsgronden voor de huisvestingvergunning beschreven. In artikel 15 van de wet zijn verschillende weigeringsgronden opgenomen. Deze gelden uiteraard. Daarnaast geldt een aantal voor deze huisvestingsverordening specifieke weigeringsgronden. Deze zijn beschreven in het tweede lid. Deels hangen deze samen met andere voorschriften uit de huisvestingswet die op deze wijze geborgd worden.

Artikel 49. Toewijzing van een standplaats op bestaande woonwagenlocaties

De toewijzing van standplaatsen op bestaande woonwagenlocaties is gerangschikt in vijf categorieën standplaatszoekenden. In dit artikel wordt elke categorie beschreven en daarmee afgebakend.

De toewijzing geschiedt steeds per opvolgende categorie en vervolgens binnen deze categorie op basis van leeftijd. De standplaatszoekende met de hoogste leeftijd binnen een categorie krijgt de beschikbare standplaats als eerste aangeboden. Wanneer twee of meer standplaatszoekenden dezelfde leeftijd hebben (dat wil zeggen: op dezelfde dag in hetzelfde jaar geboren zijn), vindt toewijzing plaats door middel van loting. De leeftijd wordt bepaald aan de hand van een geldig legitimatiebewijs/identiteitsbewijs. Wanneer de standplaatszoekende die als eerste de standplaats aangeboden krijgt de standplaats weigert, wordt de eerstvolgende van deze categorie benaderd voor toewijzing van de vrijgekomen standplaats.

De standplaatszoekende heeft het recht te weigeren zonder verlies van zijn of haar inschrijving in het digitale huurportaal hurennoordveluwe.nl.

Artikel 50. Uitzondering bij overlijden ouders wonende in een huurwoonwagen op een huurstandplaats

Wanneer de ouders wonende in een huurstandplaats en huurwoonwagen komen te overlijden en er sprake is van een thuiswonend kind van 28 jaar of ouder, wordt door de Harderwijker woningcorporaties maatwerk geleverd ten aanzien van de mogelijkheid van het overschrijven

van de huurovereenkomst op het oudste thuiswonende kind. Hierop zijn de in het eerste lid beschreven voorwaarden van toepassing.

Het tweede lid benadrukt dat ook bij de verhuur van standplaatsen/ woonwagens door een woningcorporatie de Wet huurbescherming Weeskinderen van toepassing is. Deze wet regelt dat jongvolwassenen wezen in de ouderlijke woning (woonwagen) mogen blijven tot ze achtentwintig worden. Woningcorporaties informeren de jongvolwassene kort na het overlijden van de ouder over de toekomstige woonsituatie, en verlengen het huurcontract tot en met het zevenentwintigste levensjaar.

In alle uitzonderingsgevallen geldt dat bij het overzetten van het huurcontract de huurprijs opnieuw zal worden berekend conform de geldende puntentelling op basis van het woningwaarderingsstelsel zoals opgenomen in het Besluit Huurprijzen Woonruimte (BHW).

Artikel 51. Gereserveerde mantelzorg huurstandplaats met eigen woonwagen

Indien de huurder van de standplaats, aan wie door de ouder of (klein)kinderen pre-mantelzorg werd verleend, komt te overlijden of verhuist naar een verzorgings- of verpleeghuis, zal de standplaats met voorrang worden aangeboden aan de door de verhuurder bekende en geregistreerde houder van de gereserveerde mantelzorgverklaring

De voorwaarde hierbij is dat de houder van de gereserveerde mantelzorgverklaring ingeschreven moet staan op het huurportaal hurennoordveluwe.nl. Daarnaast moet hij/zij via het formulier 'gereserveerde mantelzorg' zijn aangemeld bij en geregistreerd door de Harderwijker verhuurder voor de desbetreffende standplaats.

Per huurstandplaats kan er maar een houder van een gereserveerde mantelzorgverklaring geregistreerd staan. Alleen de op het moment van overlijden bij de verhuurder bekendstaande houder van de gereserveerde mantelzorgverklaring heeft recht op deze voorrang. Eventuele aanspraken van eerdere door de verhuurder erkende houders van gereserveerde mantelzorgverklaring zijn niet geldig. Het is aan de huurder en de houder van de gereserveerde mantelzorgverklaring om bij een wisseling van gereserveerde mantelzorger te zorgen voor een correcte registratie en dat zowel de eerdere als opvolgende houders van gereserveerde mantelzorgverklaring op de hoogte zijn en akkoord zijn met de wijziging, en zich realiseren dat alleen de houder van geregistreerde mantelzorgverklaring recht heeft op de voorrang.

Artikel 52. Urgentieregels

Voor huurders van een standplaats/ woonwagen staat de regionale urgentieregeling zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze verordening open en gelden de in dat hoofdstuk opgenomen regels. Zie voor verdere uitleg de artikelsgewijze toelichting bij hoofdstuk 3 van deze verordening.

Hoofdstuk 11 Slotbepalingen

Artikel 53. Bestuurlijke boete

Het eerste lid geeft Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 8 van de Wet een bestuurlijke boete op te leggen. Artikel 8 van de Wet wordt overtreden bij het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven of nemen van een gereguleerde woonruimte.

Indien Burgemeester en Wethouders besluiten een overtreding van artikel 8 van de Wet te beboeten is in het tweede lid de hoogte van de boete vastgesteld. In artikel 35 van de Wet zijn maximale boetebedragen vastgesteld.

Indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, Wet 2014 van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod geldt een hoger boetebedrag.

Alleen in het geval van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt is een lagere boete mogelijk.

Artikel 54. Uitvoering

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere regels stellen gericht op de uitvoering van hoofdstuk 3 van deze verordening.

Artikel 55. Overgangsregeling

De overgangsbepaling is bedoeld om te onderstrepen dat de inwerkingtreding van deze verordening geen invloed heeft op de inschrijfduur of verkregen urgentie van woningzoekenden. Hiernaast is voor lopende bezwaarschiften een overgangsregeling gemaakt. Deze zorgt ervoor dat de bezwaren worden beoordeeld op basis van de voorgaande verordening als dit voor de bezwaarmaker gunstiger is.

Artikel 56. Experimenten

Dit artikel maakt het mogelijk gedurende de looptijd van de verordening voor en bepaalde tijd aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woonruimte en in te spelen op veranderingen op de (regionale) woningmarkt. Van dergelijke aanvullende afspraken wordt de gemeenteraad in kennis gesteld. Daarnaast worden deze maatregelen geëvalueerd. Van deze evaluatie wordt verslag gedaan aan de raad.

Artikel 57. Bezwarencommissie Woonruimteverdeling

Burgemeester en Wethouders kan de afhandeling van bezwaar en beroep zelf bij besluit regelen. Zie hiervoor ook de hoofdstukken 7 en 9 van de Algemene wet bestuursrecht. Om te bevorderen dat voor het onderdeel woonruimteverdeling een in de gehele woningmarktregio gelijke aanpak en beoordeling wordt gevolgd is in dit artikel de basis gecreëerd voor een adviserende Bezwarencommissie Woonruimteverdeling.

Artikel 58. Afwijkingsbevoegdheid

Wanneer uit de toepassing van de regels in de huisvestingsverordening voor de woningzoekende of potentiële kopers onevenredig nadeel zou voortvloeien, kan van deze bepaling gebruik worden gemaakt. Een duidelijke motivering zal steeds aan een afwijking ten grondslag moeten liggen.