Eerste wijziging Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2023

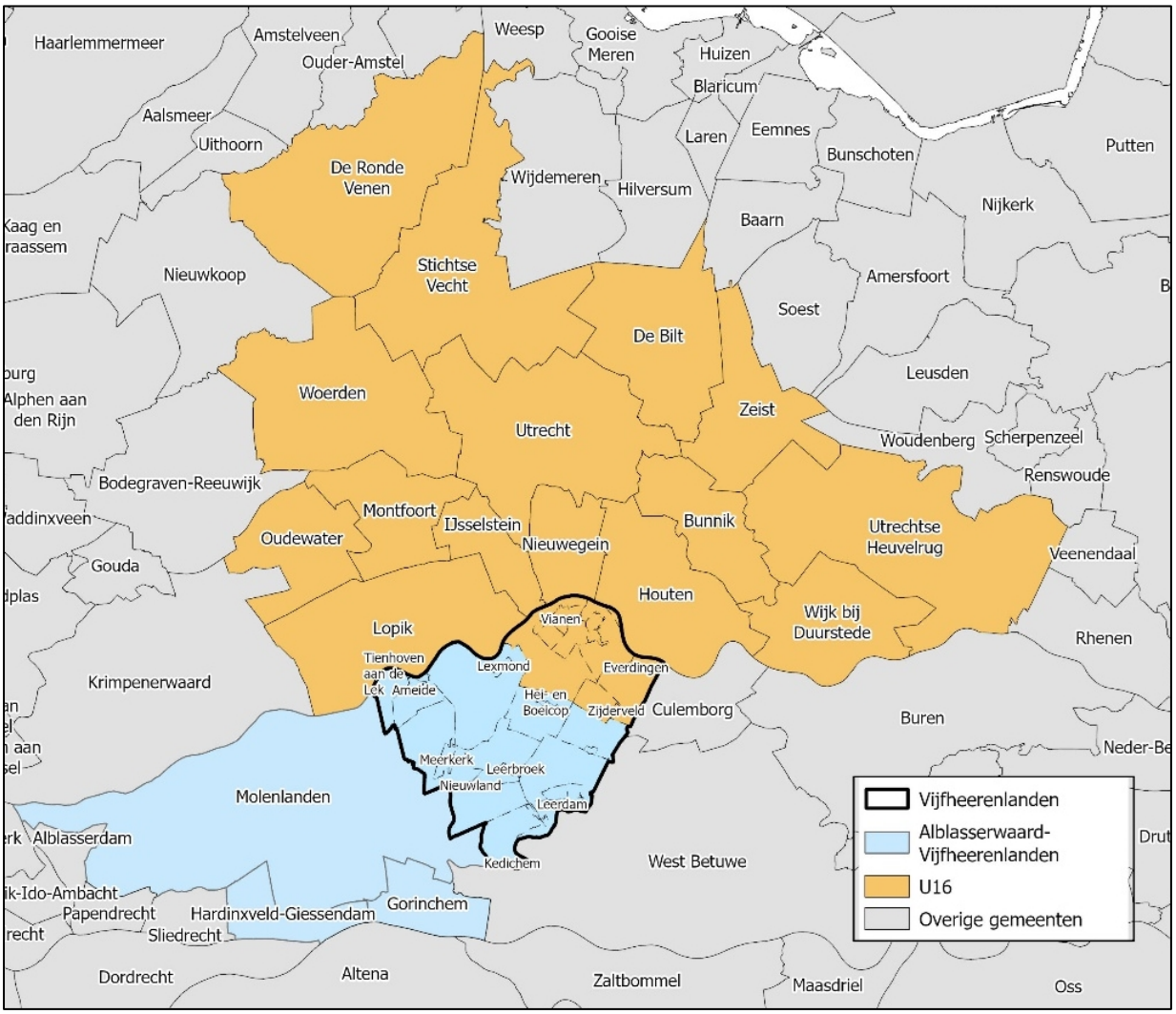
De raad van de gemeente Vijfheerenlanden;

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum>;
- gelet op de artikelen 4, 5, 7, ,8, 9, tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 23a, 23b, 23e, 24, 33a, 35, 40, 41, 45 van de Huisvestingswet;
- gezien het advies van de Provincie Utrecht
- gelet op de presentatie van de 3 woningcorporaties Lekstede Wonen, Fien Wonen en Kleurrijk Wonen.

Overwegende dat:
- artikel 4 van de Huisvestingswet bepaalt dat een Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar kan gelden;
- en de huidige Huisvestingsverordening dus op 1 juli 2027 vervalt;

Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Regio U16 en Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden



Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

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

aanbodmodel	Verdelingssystematiek waarbij beschikbare woonruimte wordt aangeboden en de volgorde van woningzoekenden, behoudens bij standplaatsen, wordt bepaald aan de hand van de inschrijfduur.
aangepaste woonruimte	Ingrijpend aangepaste woning, die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door iemand met een fysieke beperking.
advertentiemedium	Een uitgave per verhuurder of groep van verhuurders, waarin voor toewijzing beschikbare woonruimte wordt aangeboden.
aftoppingsgrens	De huurprijsgrens als genoemd in artikel 20, tweede lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
bemiddeling	Buiten het aanbod- en lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
bestaande woonruimte	Een woonruimte die op dit moment bewoond wordt, of in het verleden bewoond is geweest.
bijzondere doelgroepen	Groep van personen met als gemeenschappelijk kenmerk het in (ver)minder(d)e mate in staat zijn tot participatie.
campuscontract	Huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
dienstwoning	Woonruimte die door een werknemer bewoond moet worden om zijn uit het dienstverband voortvloeiende taken goed te kunnen vervullen.
doorschuiver	Doorstromer die binnen een doorschuifcomplex doorschuift.
doorstromer	De woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig en niet op basis van de Leegstandwet een zelfstandige sociale huurwoning in de regio bewoont en deze woning na verhuizing leeg achterlaat, en deze huurwoning is in eigendom van een verhuurder die via het in de regio gangbare platform verhuurt.
doorstroomregeling	Voorrangsregel voor huishoudens, als uitgewerkt in artikel 23 lid 2.
eigenaar	Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
gebruiksoppervlakte	De gebruiksoppervlakte wonen, als bedoeld in NEN 2580.

Hospitaverhuur	De woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee personen, door iemand die voor minimaal vijftig procent juridisch eigenaar is van de woonruimte en die met zijn huishouden zelf in de woonruimte blijft wonen; partners die gezamenlijk een woonruimte in eigendom hebben, kunnen gezamenlijk maar aan maximaal twee personen verhuren.
huishouden	Een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen. Kinderen ouder dan 18 jaar gelden als inwonend als zij volgens de basisregistratie personen niet langer dan zes maanden uitgeschreven zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan zes maanden weer twee jaar staan ingeschreven. In geval van co-ouderschap kunnen kinderen worden meegeteld als zij bij elke co-ouder minstens drie hele nachten per week of om de week een hele week bij elke co-ouder verblijven. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak, een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan.
huishoudinkomen	Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager».
huisvestingsvergunning	Een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Huisvestingswet 2014.
ingezetene	Degene die volgens de inschrijving in de Basis Registratie Personen, tenminste één jaar woonachtig is en in één van de gemeenten in de betreffende regio feitelijk diens hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte volgens het bestemmingsplan.
inkomensgrens	De maximale inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.
inwoning	Het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.
jongere	Iemand in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar.
kamer	Elke afzonderlijke ruimte in een woonruimte, die geschikt is voor wonen of slapen met een oppervlakte van tenminste 5 vierkante meter.
liberalisatiegrens	De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
mantelzorg	Hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het

	opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep (in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).
middenhuurwoningen	Woonruimte met een aanvangshuurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot en met de middenhuurgrens.
middenhuurgrens	De maximale huur behorend bij een totaal van 187 WWS-punten volgens het Woningwaarderingsstelstel.
onzelfstandige woonruimte	Woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, die geen eigen toegang heeft, dus geen deur die direct toegang geeft tot de woning en bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte; en die niet zelfstandig door een huishouden kan worden bewoond, omdat wezenlijke voorzieningen als keuken en sanitaire voorzieningen zich buiten de woonruimte bevinden.
(Pleeg)ouder/voogd	De (pleeg)ouder/voogd met gezag over het kind / de kinderen
particuliere verhuurders	Alle verhuurders van woonruimte die geen woningcorporatie zijn.
plank- / sloopwoning	Woning die op de nominatie staat om ingrijpend te worden verbeterd of te worden gesloopt, en voor tijdelijke bewoning in gebruik kan worden gegeven.
relatiebeëindiging	Echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst.
senior	Iemand van 65 jaar en ouder (daar waar het gaat om het toewijzen van woningen in de regio U16), iemand van 55 jaar en ouder (daar waar het gaat om het toewijzen van woningen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden).
seniorenwoning	Woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder (regio U16), woonruimte die geschikt is voor personen van 55 jaar en ouder (Alblasserwaard-Vijfheerenlanden).
sociale huurwoning	Woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de liberalisatiegrens.
toegankelijke woonruimte	Een gelijkvloerse woning, rollatortoegankelijke- of rolstoeltoegankelijke woning die, inclusief de wezenlijke voorzieningen, zonder trap bereikbaar is. De woning is geschikt voor personen van 65 jaar en ouder en voor personen met een functiebeperking.
type woonruimte	Toegankelijke woning, woning met zorgvoorzieningen, aangepaste woningen, jongerenwoning, wisselwoning, plank- / sloopwoning, eengezinswoning, parterre-appartement, appartement vanaf eerste verdieping met lift, appartement vanaf eerste verdieping zonder lift, bovenwoning, benedenwoning, ondermaisonnette (begane grond) en bovenmaisonnette (vanaf eerste verdieping).

urgentiecommissie	De door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke commissie die adviseert aan het college van burgemeester en wethouders ter zake van deze verordening.
vergunninghouder	Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, van de Vreemdelingenwet 2000.
wet	Huisvestingswet 2014.
wisselwoning	Woning die voor tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering de huidige woning moeten verlaten, maar na afronding van de werkzaamheden in deze woning terugkeren
Wmo	wet maatschappelijke ondersteuning 2015
Toegelaten instelling	Toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente.
regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden en de kernen Ameide, Hei- en Boeicop, Kedichem, Leerbroek, Leerdam, Lexmond, Meerkerk, Nieuwland, Schoonrewoerd en Tienhoven aan de Lek in de gemeente Vijfheerenlanden. Daar waar in de huisvestingsverordening de term ‘regio’ wordt gebruikt, heeft het betreffende artikel / lid betrekking op zowel het deel van de gemeente Vijfheerenlanden dat behoort tot de regio U16 als het deel dat behoort tot de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.
regio U16	Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen, Zijderveld en Hoef en Haag in de gemeente Vijfheerenlanden. Daar waar in de huisvestingsverordening de term ‘regio’ wordt gebruikt, heeft het betreffende artikel / lid betrekking op zowel het deel van de gemeente Vijfheerenlanden dat behoort tot de regio U16 als het deel dat behoort tot de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.
woningvorming	Het verbouwen of in verbouwde staat houden van twee of meer woonruimten
woningzoekende	Huishouden dat staat ingeschreven in het inschrijfsysteem voor woningzoekenden
woonadres	Woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen.
woonduur	de tijd waarin een woningzoekende volgens de Basisregistratie Personen in de woonruimte woont.
woongroep	Groep van drie of meer huishoudens, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, samen te wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

woonplaatsbeginsel	De gemeente waar de woningzoekende zijn woonadres heeft volgens de Basisregistratie Personen (de BRP).
woonruimte met zorgvoorzieningen	Zelfstandige woonruimte (aanleunwoning of beschutte woning) waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen.
zelfstandige woonruimte	Woonruimte (niet zijnde kamerverhuur of inwoning) met een eigen toegang, dus een deur die direct toegang geeft tot de woning en bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte, die door een huishouden permanent kan worden bewoond, zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken en sanitaire voorzieningen, buiten die woonruimte.
zoekprofiel	Een beschrijving van de woningtypen en plaats, waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1. Werkingsgebied

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op:
    a. Sociale huurwoningen;
    b. Middenhuurwoningen die onder het regime van het omgevingsplan vallen.
    c. Betaalbare nieuwbouw koopwoningen
2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
    a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven.
    b. onzelfstandige woonruimte;
    c. dienstwoningen;
    d. zelfstandige woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30m2, verhuurd met een doelgroepencontract;
    e. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen;
    f. wisselwoningen;
    g. woonruimten in eigendom van woningcorporaties, via intermediaire verhuur verhuurd aan een zorginstelling, die door die zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling;
    h. woonruimte die tijdelijk wordt verhuurd, op grond van artikelen 7:274c tot en met 7.274 f, en 2.7 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Paragraaf 2.2. De huisvestingsvergunning

Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:
    a. De bepalingen zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid van de wet; de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig;
    b. De aanvrager is 18 jaar of ouder;
    c. Voor een sociale huurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan de € 49.669,- voor een eenpersoonshuishoudens en € 54.847,- voor een meerpersoonshuishouden;
    d. Voor een middenhuurwoning en een betaalbare nieuwbouw koopwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan € 67.366,- voor een eenpersoonshuishouden en € 89.821,- voor een meerpersoonshuishouden;
2. Bij vruchteloze aanbieding wordt een vergunning verleend in afwijking van de voorwaarden uit het eerste lid onder c., d. en uit het tweede lid.
3. De voorwaarde uit het eerste lid onder c. geldt niet voor degenen met een urgentie op volkshuisvestelijke, maatschappelijke of medische gronden en voor degenen die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in de Regeling woningcorporaties volkshuisvesting 2015, bijlage 1 onder A.

4. Bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder kan een huisvestingsvergunning worden verleend in afwijking van de voorwaarde uit het tweede lid.
5. In afwijking van het eerste lid onder c. kan voor sociale huurwoningen met een huurprijs vanaf € 731,93 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 66.126,-.
6. In afwijking van het eerste lid, onder d, met betrekking tot betaalbare koop kan het college van burgemeester en wethouders een afwijkende inkomensgrens vaststellen, wanneer vanwege de te verwachten leencapaciteit de inkomensgrens tot onevenredige effecten zou leiden.

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen

1. De in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn de bedragen die gelden in 2025. Deze bedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd:

a. De inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder c overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
b. De inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder d overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
c. De inkomensgrenzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
d. De huurprijzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
e. De inkomensgrens in artikel 24, vijfde lid, tabel 2, kolom 1, overeenkomstig artikel 16, lid 1 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
f. De inkomensgrens in artikel 24, vijfde lid, tabel 2, kolom 2, overeenkomstig artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
g. De koopprijsgrens in artikel 2, eerste lid, onder c, overeenkomstig artikel 7, vierde lid van de wet 2014.

Artikel 5. Vruchteloze aanbieding

1. Er is sprake van vruchteloze aanbieding als de eigenaar de woonruimte zonder resultaat heeft aangeboden aan woningzoekenden die er op grond van artikel 3 voor in aanmerking komen, mits:

a. De woonruimte is aangeboden tegen een redelijke huurprijs, als beschreven in artikel 17, eerste lid van de wet;
b. Er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd; en
c. Er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.

2. In geval van een betaalbare nieuwbouw koopwoning, als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder c, is sprake van vruchteloze aanbieding als de verkoper van de woonruimte dertien weken lang, gerekend vanaf de datum van de eerste advertentie, zonder resultaat heeft aangeboden aan huishoudens die er op grond van artikel 3 voor in aanmerking komen, mits:

a. De woonruimte is aangeboden tegen een marktconforme koopprijs. De verkoper kan hier wel ten gunste van de koper van afwijken;
b. Er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd; en
c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.

Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

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

Artikel 7. Intrekken van de huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken op de genoemde gronden van artikel 18 van de wet.

Paragraaf 2.3. Inschrijfsysteem van woningzoekenden, bekendmaking van het aanbod

Artikel 8. Toepasselijkheid inschrijfsysteem

Deze paragraaf geldt voor:

a. Sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie;
b. Sociale huurwoningen die in eigendom zijn van particuliere verhuurders;
c. Middenhuurwoningen die onder het regime van het omgevingsplan vallen.

Artikel 9. Inschrijfsysteem, algemene eisen

1. Verhuurders van de in artikel 8 bedoelde woonruimten zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem van woningzoekenden, zodat de rangorde bepaald kan worden.
2. Het inschrijfsysteem is transparant, controleerbaar, gebruiksvriendelijk en toegankelijk.
3. Als burgemeester en wethouders daarom verzoeken, legt verhuurder aan hen verantwoording af over de inschrijving voor en toewijzing van de woonruimten.

4. De administratiekosten die aan woningzoekenden berekend worden in verband met hun inschrijving, staan in redelijke verhouding tot de kosten die in verband met het inschrijfsysteem voor de woningzoekende gemaakt worden;
5. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
6. De inschrijving die resulteert in een huurovereenkomst vervalt niet als het een tijdelijke huurovereenkomst betreft, zoals bedoeld in de artikelen 7:274c tot en met 7.274f, en 2.7 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10. Inschrijfsysteem voor woningcorporaties

1. De woningcorporaties hanteren per regio een gezamenlijk inschrijfsysteem voor woningzoekenden:

    a. Één gezamenlijk inschrijfsysteem voor woningcorporaties die actief zijn in de regio U16
    b. Één gezamenlijk inschrijfsysteem voor woningcorporaties die actief zijn in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. Een woningzoekende kan een beroep doen op de regionale klachtencommissie.
4. Een inschrijving eindigt na toewijzing van een woonruimte door een woningcorporatie, behalve als die woonruimte wordt verhuurd met een tijdelijk huurcontract, bij woningruil of als de woonruimte is betrokken met gebruikmaking van een urgentie op volkshuisvestelijke gronden met uitzondering van de terugkeerurgentie**.**
5. Voor de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden die tot de regio U16 behoren, geldt dat na aanvaarding van een woonruimte in eigendom van een woningcorporatie, een woningzoekende 75% van de inschrijfduur behoudt, mits de woningzoekende zich binnen twaalf maanden na de aanvaarding opnieuw inschrijft

Artikel 11. Bekendmaking van het aanbod

1. Het aanbod van particuliere verhuurders wordt bekend gemaakt op de website van die verhuurder, op het in de regio gangbare platform of op een andere transparante wijze.
2. Het aanbod van woningcorporaties wordt op de in de regio gangbare platforms bekend gemaakt.
3. Van het tweede lid kan worden afgeweken als een woonruimte bedoeld is:
    a. voor verdeling via bemiddeling of op grond van beheerdersbelang;
    b. als wisselwoning of plank- /sloopwoning ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
    c. als standplaats voor een woonwagen; of
    d. voor bewoning door een woongroep.
4. De bekendmaking van het aanbod bevat in ieder geval:
    a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
    b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend; en
    c. als dat van toepassing is: de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingssysteem

Artikel 12. Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op:

a. sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie;
b. sociale huurwoningen die in eigendom zijn van particuliere verhuurders die vallen onder het regime van het Omgevinsplan.
c. woonruimte bedoeld voor woongroepen;
d. woonwagenstandplaatsen.

Artikel 13. De verdeling van sociale huurwoningen van woningcorporaties

Sociale huurwoningen van woningcorporaties worden op de volgende wijze verdeeld:

a. alle woonruimte, met uitzondering van sub b, c, en d, wordt verdeeld via het aanbodmodel, zoals omschreven in artikel 14;
b. maximaal 20% van de beschikbaar komende woonruimte kan worden verdeeld via het lotingmodel, zoals omschreven in artikel 15;
c. bij urgentie op maatschappelijke gronden wegens uitstroom uit een instelling kan de woonruimte via bemiddeling worden verdeeld;
d. bij statushouders, en in overige situaties waar bemiddeling noodzakelijk is, wordt de woonruimte verdeeld via bemiddeling.

Artikel 14. Aanbodmodel

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

Artikel 15. Lotingmodel

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

Artikel 16. Bemiddeling

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

2. Bemiddeling is in beginsel eenmalig, behalve als via bemiddeling verkregen woonruimte tijdelijke woonruimte is. Het recht op bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.
3. Bemiddeling vindt plaats in de volgende gevallen:
    a. bij aangepaste woonruimte en woonruimte met zorgvoorzieningen (artikel 22);
    b. bij statushouders (artikel 36), zowel op grond van de taakstelling als na tijdelijke huisvesting;
    c. bij urgentie op maatschappelijke gronden;
    d. bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden (artikel 34) of bij dreigende dakloosheid (artikel 29), als zelf zoeken naar oordeel van de woningcorporatie onvoldoende resultaat heeft opgeleverd;
    e. als een urgent verklaarde buiten zijn schuld geen woning heeft kunnen vinden binnen de gestelde termijn (artikel 43); of:
    f. bij overige situaties waar bemiddeling naar het oordeel van de woningcorporatie noodzakelijk is, bijvoorbeeld als het gaat om beheerdersbelang (artikel 17).
4. Bij bemiddeling moet de woonruimte voor de woningzoekende naar aard, grootte en prijs voldoen aan artikel 22, vierde lid onder b (seniorenwoonruimte) en e (jongerenwoonruimte), artikel 23, eerste lid en artikel 24. Hiervan kan slechts bij uiterste noodzaak worden afgeweken.
5. Maximaal 30% van de jaarlijks vrij te komen woningen mogen ingezet worden voor directe bemiddeling.
6. Andere voorrangscriteria zijn bij bemiddeling niet van toepassing.

Artikel 17. Beheerdersbelang

1. Een woningcorporatie kan, met het oog op het beheren van hun woningvoorraad, in relatie tot het belang van de wijk, openbare orde en veiligheid of de leefbaarheid, een zittende huurder of woningzoekende via bemiddeling een (andere) woonruimte uit haar voorraad aanbieden. Het beheerdersbelang wordt in de gemeente Vijfheerenlanden alleen toegepast voor huurders met ernstige betalingsproblemen of ernstige overlast, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
    a. huurders met ernstige betalingsproblemen: de woningcorporatie biedt eenmalig een goedkopere woning aan. Het moet hier gaan om onvoorziene financiële omstandigheden waarmee huisuitzetting kan worden voorkomen.
    b. huurders waarbij sprake is van ernstige overlast: de woningcorporatie biedt eenmalig aan de huurder een woning aan. Dit zijn maatwerkoplossingen die tussen gemeente en woningcorporatie worden afgestemd. Het aanbod van een andere woning kan worden gecombineerd met een Laatste Kanstraject. Hierbij wordt de huurovereenkomst gecombineerd met een zorgcontract.
    c. huurders die ernstige overlast ervaren van hun directe leefomgeving: de woningcorporatie biedt eenmalig aan de huurder een woning aan.
2. Overige voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
    a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie naar redelijk- en billijkheid;
    b. het blijkt niet mogelijk om de aanleiding, zoals overlast, op een andere wijze op te lossen;
    c. de woningcorporatie lost het probleem eerst binnen het eigen bezit op en vervolgens pas in andermans bezit;
    d. de woningcorporatie rapporteert jaarlijks achteraf aan burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan dit artikel. Daarbij wordt in elk geval aangegeven om welke aantallen het in dat jaar gaat met een korte aanduiding van de aard van de problematiek. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een of meer woonruimten in een complex aanwijzen als geschikt voor een woongroep.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een groep woningzoekenden aanmerken als woongroep.
3. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden van de woongroep het recht van eerste bewoning krijgen of een initiatief van een eigenaar die een woongroep wil faciliteren.
4. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de eisen waaraan een woongroep moet voldoen en de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt verdeeld.

Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimten op een woonwagenlocatie geldt het volgende:
    a. er wordt een wachtlijst gehanteerd die specifiek gericht is op het aanbod op woonwagenlocaties binnen de gemeente Vijfheerenlanden;
    b. toewijzing vindt plaats op de in het tweede en derde lid beschreven wijze;
    c. Burgemeester en wethouders beheren de wachtlijst.
2. De toewijzing van vrijkomende woonwagenstandplaatsen gaat als volgt:
    a. De voorrangsgronden uit paragraaf 2.5 en 2.6 zijn niet van toepassing;
    b. Voor de toewijzing van een vrijkomende standplaats is een aanvullende voorrangsvolgorde vastgesteld. Deze geldt voor de eerste inschrijvers met de langste inschrijfduur op de wachtlijst;
    c. Het aantal eerste inschrijvers onder b. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.
3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers op de wachtlijst, zoals bedoeld in het tweede lid, wordt als volgt bepaald:
    a. voor huurstandplaatsen geldt dat kinderen of kleinkinderen van degene, die de plaats huurde voordat deze leeg kwam, voorrang hebben. De regel dat het alleen om de eerste inschrijvers van de wachtlijst gaat, is hierbij niet van toepassing;
    b. de woningzoekende die een standplaats huurt op de woonwagenlocatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt;
    c. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie waar een standplaats vrijkomt;
    d. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond;
    e. woningzoekende die in het verleden op de locatie heeft gewoond, maar niet voldoet aan hetgeen gesteld is onder d;
    f. woningzoekende die niet op de betreffende woonwagenlocatie heeft gewoond, maar wel familie in de eerste of tweede graad van huidige woonwagenbewoners van de locatie is;
    g. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
    h. overige woningzoekenden, op basis van inschrijfduur op de wachtlijst;
    i. voor het derde lid onder b tot en met h. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.

4. Een adviescommissie van bewoners van de woonwagenlocatie adviseert de beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde van lid 3 aangehouden.
5. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling. Als zij dat doen, vragen zij de beheerder voorafgaand om advies.

Paragraaf 2.5. Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen

Artikel 20. Toepasselijkheid

1. Deze paragraaf geldt voor:
    a. sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie;
    b. sociale huurwoningen die in eigendom zijn van particuliere verhuurders die vallen onder het regime van het Omgevingsplan.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte kan voorrang verleend worden aan woningzoekenden die vallen onder een van de in deze paragraaf beschreven voorrangsgronden.
3. De in deze paragraaf beschreven voorrangsgronden gelden binnen de hele regio (zowel regio U16 als regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden), tenzij bij de beschrijving van de voorrangsgrond expliciet anders is bepaald.

Artikel 21. Voorrangsgronden

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

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

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

1. De woningcorporatie kan een woonruimte labelen als:
    a. woonruimte met zorgvoorzieningen;
    b. seniorenwoonruimte;
    c. toegankelijke woonruimte;
    d. aangepaste woonruimte;
    e. jongerenwoonruimte, bedoeld voor jongeren van 18 tot en met 29 jaar, of een gespecificeerde categorie daarbinnen.
    f. doorschuifcomplex.
2. Burgemeester en wethouders kunnen, in overleg met de eigenaar, bepaalde woonruimte aanwijzen als woonruimte voor bijzondere doelgroepen of voor woongroepen, waarbij de voorrang beperkt kan worden tot bijzondere doelgroepen en woongroepen uit de gemeente. Bij de aanwijzing wordt vastgelegd om welke complexen en doelgroepen het gaat en hoe de toewijzing geregeld wordt.

3. Op woonruimte met het label seniorenwoonruimte wordt primair voorrang verleend aan huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort. Als er op seniorenwoonruimte die wordt aangeboden op grond van de artikelen 14, 15 en 16 van deze verordening geen reacties komen van huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort, wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep 55+ behoort.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat in een doorschuifcomplex doorstromers die binnen dat complex doorschuiven, voorrang krijgen op andere woningzoekenden.
5. Voor de op grond van het eerste en tweede lid gelabelde typen woonruimte geldt de volgende tabel, die aangeeft welke doelgroep voorrang krijgt voor welk type woonruimte:

Type woonruimte	Doelgroep
a. Woonruimte met zorg-voorzieningen	Huishoudens waarvan een van de leden over een indicatie beschikt. Hierbij geldt als volgorde: 1. Wlz leveringsvorm intramuraal – CIZ indicatie 2. Wlz leveringsvorm extramuraal: VPT, MPT, PGB – CIZ indicatie 3. Zorgverzekeringswet indicatie wijkverpleging en/of Wmo beschikking gericht op begeleiding en/of huishoudelijke ondersteuning 4. Wmo verhuisindicatie 5. Reguliere woningzoekenden 65 jaar of ouder 6. Overige woningzoekenden
b. Senioren-woonruimte	Huishoudens waarvan ten minste een van de leden tot de doelgroep senioren behoort (primaire doelgroep), of, met inachtneming van het in lid 6 bepaalde, huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep 55+ behoort (secundaire doelgroep) of 55 jaar en ouder (regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden).
c. Toegankelijke woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden afhankelijk is van een rollator of rolstoel.
d. Aangepaste woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden fysieke beperkingen ondervindt.
e. Jongeren-woonruimte	Woningzoekenden in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar, of een gespecificeerde categorie daarbinnen (zoals de leeftijdscategorie 18 t/m 23 jaar in verband met de huurtoeslagmogelijkheden van deze groep voor woningen tot de kwaliteitskortingsgrens)
f. Doorschuivers	Doorstromer die binnen een doorschuifcomplex doorschuift
g. Woonruimte voor woongroepen	Woongroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.

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

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning kan voorrang worden gegeven aan een meerpersoonshuishouden bij woonruimte met vier of meer kamers.
2. Afwijking van lid 1 is mogelijk als dat in verband met de leefbaarheid nodig is.
3. Voor de regio U16 geldt dat voor woonruimten met maximaal drie kamers krijgen doorstromers die een woonruimte van minimaal 4 kamers achterlaten, waar zij minimaal een jaar gewoond hebben, voorrang (Van-groot-naar-beter-regel). Burgemeester en wethouders kunnen in een nadere regel bepalen dat de voorrang voor doorstromers niet geldt voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75m2.

4. Voor de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden geldt dat huishoudens van 55 jaar en ouder krijgen bij aanmelding voorrang middels doorstroomurgentie:
   a. Voorwaarden senior/deelnemer:
      - De senior/deelnemer is 55+;
      - bewoner is ingeschreven als woningzoekende bij Woongaard;
      - Geen overlastdossier
   b. Voorwaarden achtergelaten woning: eengezinswoning met minimaal 3 slaapkamers.
   c. Voorwaarden betrokken woning; maximaal twee slaapkamers
   d. De woning die vrijkomt als gevolg van de verhuizing door de deelnemer, wordt toegewezen aan een gezin met minimaal drie personen.

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

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

Tabel 1

Leeftijd	**Huishoudensgrootte**	**Huishoudinkomen**	**Huurprijs**
Tot AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met norminkomen als genoemd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag	< 1e aftoppingsgrens
	Twee personen	Tot en met norminkomen als genoemd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag	< 1e aftoppingsgrens
	Drie of meer personen	Tot en met norminkomen als genoemd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag	< 2e aftoppingsgrens
Vanaf AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met norminkomen als genoemd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag	< 1e aftoppingsgrens
	Twee personen	Tot en met norminkomen als genoemd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag	< 1e aftoppingsgrens
	Drie of meer personen	Tot en met norminkomen als genoemd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag	< 2e aftoppingsgrens

2. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarvoor tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van 70% ligt.
3. Als dat nodig is om aan de eisen van de Woningwet te voldoen, kan een woningcorporatie huishoudens met een huishoudinkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.
4. In afwijking van tabel 1 kan de woonruimte direct passend worden aangeboden. In dergelijke gevallen vervalt de voorrang op inkomen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarbij voorrang wordt gegeven aan huishoudens met een middeninkomen, zoals aangegeven in tabel 2:

Tabel 2 (prijspeil 2025)

Huishoudinkomen vanaf	**Huishoudensinkomen tot**	**Huurprijs van**	**Huurprijs tot**
Norminkomen voor eenpersoonshuishoudens overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting	€ 66.126	2e aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens
Norminkomen voor meerpersoonshuishoudens overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting			

Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

1. Woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een in het tweede lid aangewezen kern hebben voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvestingvergunning voor alle woonruimte in die kern.
2. Als kern in de gemeente Vijfheerenlanden worden aangewezen de kernen:
    a. Ameide
    b. Everdingen
    c. Hagestein
    d. Hei- en Boeicop
    e. Kedichem
    f. Leerbroek
    g. Lexmond
    h. Meerkerk
    i. Nieuwland
    j. Oosterwijk
    k. Schoonrewoerd
    l. Tienhoven aan de Lek
    m. Zijderveld

3. Bij het met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met maatschappelijke binding mogen de woningcorporaties de kernen als genoemd in lid 2 die tot hun werkgebied behoren als 1 kern beschouwen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor appartementen vanaf de eerste verdieping in de gemeente voorrang geven aan **vitale beroepen**, zijnde woningzoekenden met een economische binding aan de gemeente, die werkzaam zijn binnen de sectoren onderwijs, zorg, politie, kinderopvang, en brandweer.
5. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van

huisvestingsvergunningen voor woonruimte in een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang verlenen aan categorie woningzoekenden, bijvoorbeeld doorstromers, senioren of jongeren met een maatschappelijke binding aan die wijk of dat gebied.

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

7. Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding kan tot maximaal 50% van de jaarlijks vrij te komen woningen.

Paragraaf 2.6. Urgentverklaring

Artikel 26. Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op:

a. sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie;
b. sociale huurwoningen die in eigendom zijn van particuliere verhuurders die vallen onder het regime van het Omgevingsplan.

Artikel 27. Gronden voor een urgentverklaring

Een urgentverklaring geeft uitsluitend voorrang voor sociale huurwoningen van woningcorporaties en is uitsluitend mogelijk in de volgende gevallen:

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

Artikel 28. Algemene eisen voor een urgentverklaring

1. Urgentie wordt slechts verleend als voldaan wordt aan elk van de volgende voorwaarden:
    a. de woningzoekende is ingezetene van de gemeente;
    b. de woningzoekende beschikt over een zelfstandige woonruimte in de regio;
    c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
    d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
    e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
    f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk;
    g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen;

h. het huishoudinkomen is niet hoger dan het in artikel 3, lid 5 genoemde bedrag, en;
i. er wordt voldaan aan de bij de specifieke urgentiegrond genoemde voorwaarden.

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

Artikel 29. Urgentie bij dreigende dakloosheid

Van urgentie bij dreigende dakloosheid is uitsluitend sprake bij het:

a. moeten verlaten van een dienstwoning, omdat de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen;
b. moeten verlaten van een woonruimte door een gerechtelijk vonnis (geen echtscheidingsvonnis), voor zover betrokkene dit niet had kunnen voorkomen; of:
c. verliezen van een woonruimte door een calamiteit, zoals brand of overstroming, indien er niet via een verzekering huisvesting elders kan worden verkregen.

Artikel 30. Urgentie bij relatiebeëindiging

1. Van urgentie bij relatiebeëindiging is uitsluitend sprake als:
    a. de partners meer dan twee jaar aaneengesloten hebben samengewoond;
    b. de samenwoning niet langer dan drie maanden vóór de aanvraag is beëindigd;
    c. er minimaal één minderjarig kind in het geding is; en
    d. geen van de ouders of verzorgers in de woningbehoefte van het kind of de kinderen kan of had kunnen voorzien.
2. Onverminderd het eerste lid wordt er slechts één urgentverklaring per beëindigde relatie verstrekt en wel aan de partner waarvan de rechter heeft bepaald dat die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kinderen draagt en die naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet op enigerlei wijze in de woningbehoefte kan of had kunnen voorzien. Als de zorg gelijk verdeeld wordt (bijvoorbeeld in het geval van co-ouderschap), wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.

Artikel 31. Urgentie door financiële omstandigheden

Van urgentie door financiële omstandigheden is uitsluitend sprake als:

a. de aanvrager de zorg heeft voor minimaal één bij aanvrager geregistreerd inwonend minderjarig kind;
b. de aanvrager financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden;
c. de aanvrager in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning;
d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar een goedkopere woonruimte; en:
e. de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

Artikel 32. Urgentie op medische gronden

1. Een urgentie op medische gronden wordt uitsluitend verleend aan een ingezetene:

a. die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert en om die reden een gemotiveerd onafhankelijk medisch advies voor andere woonruimte heeft ontvangen;- of
b. waarvoor een verhuizing wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is zoals bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

2. Onder medische gronden worden in ieder geval fysieke en/of psychische klachten verstaan.

Artikel 33. Urgentie bij mantelzorg

1. Een indicatie bij mantelzorg wordt uitsluitend verleend als:
    a. de mantelzorger beschikt over een zelfstandige woonruimte in Nederland;
    b. mantelzorg een oplossing is voor de zorgvraag van degene aan wie mantelzorg verleend zal worden;
    c. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende;
    d. de woningzoekende die de mantelzorg verleent of ontvangt niet in dezelfde kern woont als degene die de mantelzorg ontvangt of verleent en de reisafstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer dan vijf kilometer is en deze reisafstand na verhuizing minder dan vijf kilometer wordt (deze reisafstand wordt gemeten volgens de kortst mogelijke route);
    e. er sprake is van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt; en:
    f. een gemotiveerd onafhankelijk medisch advies uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.
2. Per mantelzorgsituatie wordt maximaal één keer urgentie verleend.

Artikel 34. Urgentie op volkshuisvestelijke gronden

1.Een urgentie op volkshuisvestelijke gronden kan worden verleend als de woningzoekende zijn woonruimte moet verlaten omdat die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.

2.De urgentverklaring kan op de volgende manieren worden gebruikt;

a. om te verhuizen met gebruik van de woonduur, waarbij de woonduur wordt omgezet in inschrijftijd;

b. regionale urgentie, voor woningzoekenden die willen verhuizen naar een regiogemeente;

c. stadsurgentie, voor woningzoekenden die binnen de gemeente willen verhuizen;

d.terugkeervoorrang, voor woningzoekenden die na hun gedwongen verhuizing, al dan niet met gebruik van de hiervoor genoemde urgentiemogelijkheden, willen terugkeren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex.

3.Burgemeester en wethouders werken de verschillende mogelijkheden van de hiervoor genoemde volkshuisvestelijke urgentie uit in een nadere regel.

Artikel 35. Urgentie op maatschappelijke gronden

1. Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend als er sprake is van:
    a. problemen van relationele aard of huiselijk geweld, waardoor de woningzoekende de woonruimte heeft verlaten en nu verblijft in een door burgemeester en wethouders erkende voorziening voor tijdelijke opvang van personen, of:

b. uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen, waar de woningzoekende verblijft na doorverwijzing door een gemeente uit de regio. De woningzoekende komt in aanmerking voor urgentie indien:
    I. de woningzoekende was voor zijn opname ingezetene; en
    II. de woningzoekende is minimaal 6 maanden aaneengesloten opgenomen geweest, tenzij sprake is van opname in een instelling gericht op begeleiding van slachtoffers van huiselijk geweld; en
    III. de woningzoekende beschikte vóór zijn opname aantoonbaar over zelfstandige huisvesting in de regio, met uitzondering van jongeren; en
    IV. de urgentie wordt aangevraagd door de opvang- en/of begeleidingsinstelling; en
    V. de opvang- en/of begeleidingsinstelling overlegt bij de aanvraag een verklaring dat de cliënt, al dan niet onder begeleiding, in staat is zelfstandig een huishouding te voeren.

Artikel 36. Urgentie voor statushouders

1. Een urgentie voor statushouders wordt uitsluitend verleend op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op grond van de artikelen 28, 29 en 30 van de Huisvestingswet.

Artikel 37. Overige urgenties

Naast voorgenoemde urgentiecategorieën, hanteert de gemeente ook de volgende urgentiecategorieën:

1. Een urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem wordt uitsluitend verleend als de regionale klachtencommissie heeft geconstateerd dat de aanvrager daadwerkelijk door het aanbodsysteem is gedupeerd.
2. Een urgentie als ex-gedetineerde wordt uitsluitend verleend indien sprake is van een woningzoekende waarbij tijdens en na vrijlating uit detentie een verzoek tot huisvesting wordt ingediend bij de gemeentelijk coördinator nazorg ex-gedetineerden, onder de volgende voorwaarden:
    a. er is aantoonbaar sprake van toezicht door de reclassering en een trajectplan van de reclassering;
    b. er is sprake van samenwerking tussen de reclassering en de gemeentelijk coördinator nazorg ex-gedetineerden;
    c. de ex-gedetineerde heeft minimaal aaneengesloten drie maanden in detentie gezeten.

Artikel 38. Geldigheid van de urgentverklaring

1. Een urgentverklaring die is afgegeven in de regio U16 geldt in de hele regio U16, tenzij deze verordening expliciet aangeeft dat de urgentverklaring alleen in de gemeente geldt.
2. Een urgentverklaring die is afgegeven in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden geldt in de hele regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, tenzij deze verordening expliciet aangeeft dat de urgentverklaring alleen in de gemeente geldt.

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

1. Een urgentverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente situatie is ontstaan, via een daartoe door hen vastgesteld formulier (schriftelijk of digitaal). Dit dient volledig en naar waarheid te zijn ingevuld en alle daarin gevraagde bewijsstukken dienen overhandigd te worden.
2. Een urgentverklaring wordt aangevraagd door de woningzoekende.
3. In afwijking van het eerste lid wordt een urgentverklaring voor mantelzorg aangevraagd in de gemeente waar de mantelzorg verleend zal worden.

4. In afwijking van het eerste en tweede lid wordt een urgentverklaring voor statushouders niet aangevraagd, maar ambtshalve toegekend door de gemeente waar de vergunninghouder op grond van de taakstelling zal worden gehuisvest.
5. In afwijking van het tweede lid wordt een urgentie op maatschappelijke gronden aangevraagd door een door de gemeente erkend opvangtehuis of erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen. De aanvraag vindt plaats door de woningzoekende te plaatsen op een voordracht voor bemiddeling, waarbij geldt dat het aantal voorgedragen woningzoekenden niet hoger is dan het vooraf met burgemeester en wethouders overeengekomen aantal.
6. In afwijking van het tweede lid wordt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 40. Indieningsvereisten en indieningstermijn

1. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende gegevens:
    a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
    b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
    c. huishoudinkomen;
    d. urgentiegrond waarop een beroep wordt gedaan; en:
    e. motivering, waarin de persoonlijke problematiek wordt geschetst, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie, argumenten waarom verhuizing binnen een half jaar nodig is en waarom de woningzoekende niet in staat is om binnen zes maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.
2. Bij de beoordeling van de aanvraag laten burgemeester en wethouders zich adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur / instantie.
3. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag waarover in het verleden al is beslist, wordt alleen in behandeling genomen bij gewijzigde feiten en omstandigheden.
4. Een aanvraag van een urgentverklaring wegens dreigende dakloosheid wordt uiterlijk een maand na het ontstaan van de dakloosheid gedaan.
5. Een aanvraag van een urgentverklaring wegens relatiebeëindiging wordt gedaan binnen de volgende termijnen:
    a. bij echtscheiding: van het moment dat een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening is ingediend bij de rechter, tot uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding heeft uitgesproken;
    b. bij beëindiging geregistreerd partnerschap: van het moment dat het partnerschap wordt beëindigd tot uiterlijk drie maanden daarna;
    c. bij samenleving zonder contract: van het moment dat de ene partij de ander door middel van een aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen, tot uiterlijk drie maanden daarna;
    d. bij een samenlevingscontract: van het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde heeft opgezegd, tot uiterlijk drie maanden daarna; of
    e. bij het ontbreken van documenten om de urgentie te beoordelen: van het moment dat de samenwoning blijkens een overgelegd uittreksel uit de Basisregistratie Personen daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan, tot uiterlijk drie maanden daarna.

Artikel 41. Inhoud van de urgentverklaring

Een urgentverklaring vermeldt in ieder geval:

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

Artikel 42. Zoekprofiel

1. Het zoekprofiel geeft aan voor welk type woonruimte en plaats, welke woninggrootte en welke locatie de urgentverklaring geldt.
2. Het standaard zoekprofiel voor urgenten in de regio U16 is:
    a. het aanbod aan appartementen vanaf de eerste verdieping in de hele regio.
3. Het standaard zoekprofiel voor urgenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is:
    a. het totale woningaanbod in de gemeenten Molenlanden, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam en

de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden die tot de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden behoren, waarbij de persoon met urgentie in principe geen woningverbetering / wooncarrière maakt (qua woonoppervlak, type, etc.).
4. Bij een urgentie op volkshuisvestelijke gronden wordt het standaard zoekprofiel, zoals benoemd in lid 2, onder a en lid 3, onder b, uitgebreid met woonruimten die qua type woonruimte vergelijkbaar zijn met de huidige woonruimte. Dit zoekprofiel geldt binnen de hele regio.
5. Het zoekprofiel bij een urgentie wegens mantelzorg beperkt zich tot woonruimten in de woonplaats(en) van de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger, inclusief een straal van vijf kilometer rondom de woningen van mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger, gemeten volgens de kortst mogelijke route.
6. Het zoekprofiel bij een urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem beperkt zich tot woonruimte in de gemeente waar de urgentie is afgegeven.
7. Het standaard zoekprofiel kan bij een urgentie wegens mantelzorg of op medische gronden op advies van de door burgemeester en wethouders aangewezen adviseur om medische redenen worden uitgebreid tot andere woonruimten. Dit zoekprofiel geldt binnen de hele regio.
8. Burgemeester en wethouders kunnen daarnaast van het standaard zoekprofiel zoals genoemd in lid 2 en 3 afwijken als zij van mening zijn dat:
    a. de leefbaarheid daar aanleiding toe geeft, of:
    b. huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk nodig is, maar de lokale woningvoorraad geen in het zoekprofiel passende woonruimte biedt of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen.
9. In het in het vorige lid bedoelde geval stellen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vast. Dit tweede zoekprofiel geldt uitsluitend voor woonruimten in de gemeente waar de urgentverklaring wordt afgegeven.

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

1. Een urgentverklaring vervalt na zes maanden.

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

Artikel 43a. Urgentiecommissie

1. Het college van burgemeester en wethouders laat zich bij de beoordeling op een aanvraag voor urgentie in het kader van de toewijzing van woonruimte adviseren door een onafhankelijke urgentiecommissie.
2. De commissie, benoemt in lid 1, werkt conform een reglement.
    a. In het Reglement wordt in ieder geval geregeld:
        i. de samenstelling van de commissie en de voorwaarden die aan het lidmaatschap van de commissie gesteld worden;
        ii. de benoeming en het ontslag van de leden;
        iii. de manier waarop de commissie ondersteund wordt;
        iv. de werkwijze van de commissie, waaronder de afhandeling van urgentieaanvragen.

Paragraaf 2.7 Rangorde bij sociale huurwoningen

Artikel 44. Toepasselijkheid

Deze paragraaf geldt voor:

a. sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie;
b. sociale huurwoningen die in eigendom zijn van particuliere verhuurders die vallen onder het regime van het Omgevinsplan

Artikel 45 Rangorde bij toewijzing volgens aanbodmodel

1. De woonruimte wordt aangeboden aan de gegadigde die voldoet aan de eisen voor een huisvestingsvergunning. Bij het bepalen van de volgorde worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuur aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.
2. Als er voorrangsregels als bedoeld in paragraaf 2.5 en 2.6 van toepassing zijn, wordt de woonruimte in afwijking van het eerste lid, aangeboden aan de gegadigde die op grond van die voorrangsregels als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt.
3. Als er meerdere voorrangsregels van toepassing zijn, geldt binnen de voorrangsregels de volgende onderlinge rangorde:

a. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het seniorenwoonruimte, aangepaste woonruimte, jongerenwoonruimte, of woonruimte voor bijzondere doelgroepen betreft;
b. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte als bedoeld in artikel 23, met uitzondering van de voorrang in verband met de Van-groot-naar-beter-regel;
c. Voorrang in verband met maatschappelijke binding aan de gemeente, kern of wijk, als bedoeld in artikel 25;
d. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het woonruimte met zorgvoorzieningen betreft;
e. Voorrang in verband met een volkshuisvestelijke urgentie als bedoeld in artikel 34, voor zover het terugkeervoorrang betreft; degene met de oudste urgentverklaring eerst en bij meer urgenten van dezelfde datum: degene met de langste woonduur;
f. Voorrang in verband met een volkshuisvestelijke urgentie als bedoeld in artikel 34, voor zover het stadsurgentie betreft en de woning ligt in de wijk waar de urgentverklaarde voorafgaand aan de urgentie woonde; degene met de oudste urgentverklaring eerst en bij meer urgentverklaringen van dezelfde datum: degene met de langste woonduur;
g. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het een doorschuifcomplex betreft;
h. Voorrang in verband met een urgentverklaring: overige urgenties als bedoeld in de artikelen 29 tot en met 37; degene met de oudste urgentverklaring eerst en bij meer urgenten van dezelfde datum: degene met de langste inschrijfduur;
i. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het iemand met een indicatie door fysieke beperking betreft;
j. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte als bedoeld in artikel 23, voor zover het de Van-groot-naar-beter-regel betreft;
k. Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte als bedoeld in artikel 24, eerste en vijfde lid;
l. Voorrang in verband met economische binding in verband met de sector waarin iemand werkzaam is.

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

Paragraaf 2.8 Voorrangsgronden bij middenhuurwoningen

Artikel 46. Toepasselijkheid

1. Deze paragraaf is van toepassing op middenhuurwoningen die vallen onder het regime van het Omgevingsplan.

Artikel 47. Voorrangsgronden

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 46 bedoelde woonruimte hebben doorstromers voorrang.

2. Naast of in plaats van de in het vorige lid genoemde voorrang kunnen burgemeester en wethouders in overleg met verhuurders ook andere categorieën woningzoekenden aanwijzen die voor aangewezen woonruimte voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning, in verband met:
    a. de aard van de woonruimte;
    b. de grootte van de woonruimte;
    c. de dringende behoefte aan een woonruimte voor een specifieke doelgroep of
    d. een economische of maatschappelijke binding, zoals het behoren tot een bepaalde beroepsgroep.
3. Als burgemeester en wethouders het vorige lid toepassen, leggen zij dit vast in een nadere regel en geven hierbij eveneens de voorrangsvolgorde aan, die kan afwijken van de in het volgende artikel beschreven voorrangsvolgorde.
4. Burgemeester en wethouders rapporteren jaarlijks aan de raad over het verlenen van voorrang op grond van het derde lid.

Artikel 48 Rangorde

1. De woonruimte wordt aangeboden aan de gegadigde die voldoet aan de eisen voor een huisvestingsvergunning en die op grond van het volgende lid als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt.
2. Bij het bepalen van de volgorde worden alle belangstellende doorstromers in Woongaard op woonduur gerangschikt, daarna volgen de overige gegadigden op datum van inschrijving.
3. Bij het bepalen van de volgorde worden alle belangstellende doorstromers in WoningNet op datum van inschrijving gerangschikt.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 49. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, vrijstelling

1. Het verbod van artikel 21, eerste lid van de wet is van toepassing op alle woonruimte in de gemeente Vijfheerenlanden.. Deze woonruimte mag niet zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

    a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken of onttrokken gehouden;

    b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd of samengevoegd gehouden;

    c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet gehouden;

    d. tot twee of meer woonruimten worden verbouwd of in die verbouwde staat worden gehouden.

2. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder a. is vrijgesteld: woonruimte die wordt onttrokken door een toegelaten instelling, als aan die onttrekking een besluit van burgemeester en wethouders ten grondslag ligt.

3. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder c. is vrijgesteld:

    a. woonruimte die is of wordt omgezet voor de huisvesting van maximaal drie personen;

    b. woonruimte waar sprake is van hospitaverhuur.

4. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder a, b, c en d. zijn vrijgesteld situaties waarbij de eigenaar van de woonruimte:

    a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen sinds het ontstaan onafgebroken heeft plaatsgehad, naar aard en omvang niet is geïntensiveerd.

    b. Een schriftelijke toestemming (niet zijnde een omgevingsvergunning) van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat en mits het gebruik sindsdien onafgebroken heeft plaatsgehad en naar aard en omvang niet is geïntensiveerd.

5 .Een vergunning die is verleend voor het omzetten, samenvoegen, onttrekken of woningvormen, wordt geacht ook te zijn verleend voor het omgezet, samengevoegd, onttrokken of gevormd houden van die woonruimte.

Artikel 50. Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt door de eigenaar ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.
2. Bij de aanvraag worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:
    a. naam en adres van de eigenaar;
    b. Reden van de aanvraag;
    c. gegevens over de huidige situatie: adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft; huur- of koopprijs; aantal kamers; gebruiksoppervlakte en staat van onderhoud;
    d. gegevens over de beoogde situatie: bestemming; bouwtekening/omgevingsvergunning; geluidsisolatieplan of meetrapport;

e. bij voorgenomen samenvoeging: verwachte huur- of koopprijs; naam van de toekomstige bewoner(s) en omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners.

3. Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.

Artikel 51. Weigeringsgronden

Behalve op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
b. (gereserveerd);
c. (gereserveerd);
d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het omgevingsplan

Artikel 52. Leefbaarheidstoets

Gereserveerd

Artikel 53. Voorwaarden en voorschriften

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

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

Artikel 54. Financiële compensatie

Gereserveerd

Artikel 55. Vervallen geldigheid vergunning

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

Artikel 56. Intrekkingsgronden

Behalve op grond van artikel 26 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming ook worden ingetrokken als:

a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, of
d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het desbetreffende pand.

Paragraaf 3.2 Kadastrale splitsingsvergunning

Artikel 57. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen, vrijstelling

1. Het verbod van artikel 22, eerste lid van de wet is van toepassing op;

a. sociale huurwoningen;
b. middenhuurwoningen;
c. Betaalbare nieuwbouw koopwoningen

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

3. (Gereserveerd)

Artikel 58. Aanvraag vergunning

1.De aanvraag van een kadastrale splitsingsvergunning wordt door de eigenaar ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.

2.Bij de aanvraag worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:

a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid,
van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
b. een verklaring van goede staat van onderhoud of een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en;
c. de reden van de aanvraag.

3. Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.

Artikel 59. Voorwaarden en voorschriften

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

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

Artikel 60. Weigeringsgronden

Behalve op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook worden geweigerd als:

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

Artikel 61. Intrekkingsgronden

Behalve op grond van artikel 26 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook worden ingetrokken als:

a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of
c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.

Artikelen 62 tot en met 70 gereserveerd

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 71. Experimenten

1. De raad kan in een experimentregeling afwijken van de bepalingen van de Huisvestingsverordening.
2. De experimentregeling voldoet aan de volgende voorwaarden:
    a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
    b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin- en eindpunt;
    c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
    d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;
    e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod en
    f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de regio.

Artikel 72. Hardheidsclausule

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

Artikel 73. Rapportageverplichting

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

Artikel 74. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor de overtreding van de artikelen 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel, 23d, 23e en 43, eerste lid van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden bedoeld in artikel 26 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in de bijlage.
3. Voor de eerste overtreding gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
4. Voor volgende overtredingen gelden de boetes overeenkomstig de kolommen B, C en D van de tabel.
5. Van een volgende overtreding is sprake als er binnen drie jaar na het constateren van de vorige overtreding, sprake is van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel.

Artikel 75. Intrekking

1. De ‘Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2023’ wordt ingetrokken.

Artikel 76. Overgangsbepaling

1. Vergunningen die zijn verleend onder de ‘Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2023’ en eerdere Huisvestingsverordeningen worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor de inwerkintreding van deze verordening worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2023.

Artikel 77. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Eerste Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2023.

Artikel 78. Inwerkingtreding

Deze gewijzigde verordening treedt in werking op 1 april 2025.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 maart 2025.

De griffier,

De burgemeester,

Bijlage I: Tabel bestuurlijke boete

Overtreding	**Artikel Huisvestingswet (Hvw) en Huisvestingsverordening (Hvv)**	**Kolom A Boete bij 1e overtreding**	**Kolom B Boete bij 2e overtreding**	**Kolom C Boete bij 3e overtreding**	**Kolom D Boete bij 4e Overtreding en verder**
Overtreding I In gebruik nemen van aangewezen woonruimte zonder vergunning	artikel 8, 1e lid Hvw; artikel 3 Hvv	€ 340	€ 340	€ 340	€ 340
Overtreding II In gebruik nemen van aangewezen woonruimte zonder vergunning	Artikel 8, 2e lid Hvw; artikel 3 Hvv - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 5.000 € 7.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500

Bijlage II: Toelichting

Algemeen

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Het woningaanbod is door de stikstofproblematiek, stijgende bouwkosten en beperkt personeel minder sterk toegenomen dan vooraf verwacht. Tegelijkertijd is het aantal woningzoekenden juist toegenomen. Dat geldt landelijk, maar zeker voor een centraal gelegen gemeente als Vijfheerenlanden. In het zuidelijk deel van de gemeente (Leerdam, Meerkerk en omliggende kernen) is de gemiddelde inschrijftijd weliswaar de afgelopen jaren redelijk gelijk gebleven (rond de 4,9 jaar). Het gemiddeld aantal reacties is het hoogst (104 per woning in 2021), terwijl de slaagkans juist het laagst was binnen de regio (4,6%). In het noordelijke deel van de gemeente (Vianen en omliggende kernen) is de druk op de sociale huursector nog een stuk groter. De gemiddelde inschrijfduur ligt op 10,4 jaar en de slaagkans is in de afgelopen vijf jaar afgenomen van 5% naar 2%. Daar komt bij dat in beide delen van de gemeente voor de komende jaren een uitbreidingsopgave voor de sociale huur geldt om in de vraag naar sociale huur te kunnen blijven voorzien. De woningschaarste is er dus niet alleen vandaag de dag, maar zal zeker de komende jaren nog aanhouden. Hoewel we er samen met onze partners (woningcorporaties, ontwikkelaars) alles aan doen om de komende jaren meer woningen te bouwen om deze schaarste weg te werken, vinden we het noodzakelijk om zeker de eerstkomende jaren sturing te geven aan de toewijzing van goedkope huurwoningen.

De sociale huursector in de gemeente Vijfheerenlanden is complex omdat er binnen de gemeente twee woonruimteverdeelsystemen actief zijn. De sociale huurwoningen in Vianen en omliggende kernen worden toegewezen via het woonruimteverdeelsysteem van de regio U16. De sociale huurwoningen in Leerdam, Meerkerk en omliggende kernen via Woongaard. Ook al zal niet iedere woningzoekende in bijvoorbeeld Ameide ook overwegen om een woning te zoeken in Vianen of Everdingen (of andersom), toch is het voor woningzoekenden in de gemeente op dit moment complex om te weten aan welke (afwijkende) regels men moet voldoen om in aanmerking te komen voor een woning (of voorrang of urgentie). In deze huisvestingsverordening hebben we daarom gepoogd om zoveel mogelijk tot één eenduidige set regels voor de toewijzing van sociale huur te komen. Het is niet te voorkomen dat er soms afwijkende categorieën bestaan voor enerzijds de kernen die tot de regio U16 behoren en anderzijds de kernen die tot Woongaard behoren. Immers, bij bijvoorbeeld een urgentie binnen een bepaalde kern geldt ook voor de rest van de regio waartoe men behoort.

Als een bepaalde regel slechts in een van de regio's binnen de gemeente Vijfheerenlanden van toepassing is, dan is dit expliciet bij het betreffende artikel of lid vermeld.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Definities in de Huisvestingswet

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

Definities in de verordening

- huishouden: in deze verordening is gekozen voor een vrij strikte definitie van het begrip "huishouden" omdat een ruimere definitie misbruik te veel in de hand werkt. Het gaat dan om misbruik met betrekking tot het aantal leden van een

huishouden in relatie tot de bezettingsnormentabel bij toewijzingen. Een groter huishouden komt voor grotere woningen in aanmerking. Door een strakke definitie is het lastiger hier misbruik van te maken. Dit neemt uiteraard niet weg dat we ook diverse andere samenlevingsvormen zien en erkennen, maar waar het gaat om verdeling van woonruimte hanteren we deze definitie voor bepalen grootte woning en aantal kamers. Voor het meetellen van inwonende kinderen wordt een iets minder strenge definitie dan die van de belastingdienst gehanteerd, door uit te gaan van minimaal drie nachten per week als ondergrens.

- Inkomensgrens: de maximale inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet
- liberalisatiegrens: als de aanvangshuurprijs bij het ingaan van de huurovereenkomst zich op of onder deze grens bevindt, betreft het een sociale huurwoning. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks gewijzigd. Vanaf 1 januari 2025 ligt de grens op € 900,07.
- mantelzorg: bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt: “mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.”;
- middenhuurgrens: de maximum huurprijs voor middenhuur leggen we vast op de huurprijs die correspondeert met een puntenaantal van 187, conform het woningwaarderingsstelsel.
- toegankelijke woonruimte of seniorenwoonruimte (voorheen: nultredenwoonruimte): deze woonruimten zijn niet per se vrij van “treden”. De woonruimte en de belangrijkste functies zijn bereikbaar zonder trap, maar zo’n woonruimte kan wel degelijk bijvoorbeeld een logeerkamer/hobbykamer één verdieping hoger hebben;
- woongroep: de verordening benoemt wooncoöperaties niet afzonderlijk. Vooralsnog worden wooncoöperaties gezien als een bijzondere vorm van een woongroep en zijn de regels voor woongroepen van toepassing.

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

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

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

Onder b. worden de middenhuurwoningen aangewezen die betrekking met een middeninkomen waarbij het huishoudinkomen niet hoger dan €67.366,- ,- voor een eenpersoonshuishouden en €89.821,- ,- voor een meerpersoonshuishouden en die onder het regime van het Omgevingsplan zijn opgeleverd. Vanaf die datum voldoen deze woningen aan de voorwaarden van het Omgevingsplan van de gemeente Vijfheerenlanden. Voorheen werd er verwezen naar de doelgroepenverordening, deze is recentelijk opgenomen in het Omgevingsplan.

Onder c. De eisen voor het verlenen van een vergunning wijzigen ook, nu de betaalbare nieuwbouw koopwoningen vergunningsplichtig gesteld worden. Het is nu verboden om zonder een huisvestingsvergunning een betaalbare nieuwbouw koopwoning te betrekken.

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

- woonruimte die wordt verhuurd onder de werking van de Leegstandwet, omdat dergelijke verhuringen tijdelijk zijn, met het doel na de tijdelijke verhuur alsnog te verkopen of te slopen;
- onzelfstandige woonruimte, omdat een groot deel daarvan verhuurd worden aan studenten, waarbij met name de systematiek van één woningcorporatie (SSH) wordt gehanteerd;
- dienstwoningen, omdat deze direct verband houden met de aard van iemands werk, en verlaten moeten worden bij het eindigen van de arbeidsovereenkomst;
- zelfstandige woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30m2, verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een woningcorporatie, omdat het hier gaat om woonruimte die een rol vervult in de systematiek van onder meer SSH;
- woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen, omdat de verdeling van deze woonruimte buiten de reikwijdte van verordening plaatsheeft;
- wisselwoningen, omdat deze woningen bedoeld zijn voor zittende huurders, die tijdelijk – in verband met een renovatie – hun woning moeten verlaten;
- woonruimten die via intermediaire verhuur verhuurd zijn aan een zorginstelling omdat de zorginstelling, waarmee de woningcorporatie een overeenkomst heeft afgesloten, hoofdhuurder is.

Met dit artikel beperkt de verordening zich bij woonruimteverdeling tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoen.
Woonruimten die niet tot deze categorieën behoren, of zijn uitgezonderd in het tweede lid, kunnen zonder huisvestingsvergunning in gebruik gegeven of genomen, gehuurd of verhuurd worden.

Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

Eerste lid: Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de Huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.
Door middel van deze wijziging wordt er verwezen naar de nieuwe definitie van de groep middeninkomens die in aanmerking komen voor middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Dit wordt gedefinieerd aan de hand van inkomensgrenzen, zoals dit reeds geregeld is voor sociale huurwoningen. Deze inkomens worden jaarlijks geïndexeerd door het Rijk.
Daarnaast is toegevoegd dat op basis van medische urgentie er afgeweken kan worden van de inkomenstoets. Dit geeft meer beleidsvrijheid in het huisvesten van urgenten.
Het College van Burgemeester en Wethouders krijgt de bevoegdheid om afwijkende inkomensgrenzen vast te stellen.

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

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

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

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

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen

De huur en inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties ligt vast op grond van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld. Deze grens geldt ook voor de particuliere sociale huurvoorraad. Voor bepaalde categorieën, zoals urgente woningzoekenden, ligt de inkomensgrens iets hoger.
Voor middenhuurwoningen is ook aansluiting gezocht bij de wettelijke indexering. Deze inkomensgrenzen worden namelijk ook gebruikt voor de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging voor de sociale huur, zodat op gelijke wijze geïndexeerd kan worden. Voor de middenhuurgrens is CPI het uitgangspunt waarbij de methodiek van het Rijk wordt gebruikt zoals beschreven in artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. In artikel 10 van de Huisvestingswet is ook de prijscategorie van betaalbare koop opgenomen.

Artikel 5. Vruchteloze aanbieding

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

Artikel 7 Intrekken van de huisvestingsvergunning

Artikel 18 van de wet geeft de volgende intrekkingsgronden:

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

Paragraaf 2.3. Inschrijfsysteem van woningzoekenden, bekendmaking van het aanbod

Artikel 8 Toepasselijkheid inschrijfsysteem

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

Artikel 9. Inschrijfsysteem, algemene eisen

De voorrangsregels gelden in elk geval voor sociale huurwoningen van woningcorporaties. Er zijn echter ook sociale huurwoningen in eigendom van particulieren voor wie deze voorrangsregels gelden, namelijk als deze sociale huurwoningen op grond van een aanwijzingsbesluit van burgemeester en wethouders onder de bepalingen van de Huisvestingsverordening vallen. Dit betreffen doorgaans nieuwbouwwoningen waarbij in de overeenkomsten afspraken over de wijze van verhuur en de hoogte van de huur zijn gemaakt. Ook voor middenhuurwoningen die vallen onder het regime van het Omgevingsplan, geldt een – overigens beperkt - aantal voorrangsregels, en ook voor deze woningen moet er dus een inschrijfsysteem in het leven geroepen worden. In alle gevallen geldt dat de aanvrager verantwoordelijk is voor de juistheid van de gegevens.

Artikel 8 stelt algemene eisen aan dit inschrijfsysteem. In dit artikel zijn onder meer de eisen uit artikel 11 en 11a van de wet opgenomen over het niet vervallen van de inschrijving als er sprake is van huurovereenkomsten zoals bedoeld in de artikelen 7:274c, tweede lid en 7:271, eerste lid, tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10. Inschrijfsysteem voor woningcorporaties

Voor sociale huurwoningen van woningcorporaties in de regio U16 verloopt de inschrijving via www.woningnetregioutrecht.nl. In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden verloopt de inschrijving via www.woongaard.com.

Naast de algemene regels van artikel 9, die ook voor particuliere verhuurders met een inschrijfsysteem gelden, geeft artikel 10 enkele specifieke regels voor het inschrijfsysteem van woningcorporaties.

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

- voor tijdelijke huurcontracten, omdat dit wettelijk zo is bepaald;
- voor woningruil omdat dit een eigen initiatief is van twee of meer huurders, buiten het systeem om, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van het inschrijfsysteem;
- voor urgentie op volkshuisvestelijke gronden omdat het geen directe keus is van het desbetreffende huishouden. Het huishouden was niet woningzoekend, de inschrijving als woningzoekende wordt daarom niet beëindigd. Dit is overigens anders voor de volkshuisvestelijk urgente met terugkeergarantie, die terugkeert naar het gerenoveerde of nieuwgebouwde complex: deze woningzoekende verliest wél zijn inschrijftijd, maar kan vervolgens op grond van het vijfde lid alsnog 75% van de inschrijftijd behouden.
- Het vijfde lid regelt dat als een woningzoekende zich binnen een jaar na het accepteren van een sociale huurwoning opnieuw inschrijft, deze 75% van de inschrijftijd behoudt. Op deze manier kan een woningzoekende sneller verhuizen als de woning bijvoorbeeld toch niet bevalt of de persoonlijke situatie verandert. Mensen zullen hierdoor eerder een woning accepteren omdat zij een substantieel deel van hun inschrijftijd behouden. Deze regel is uitsluitend van kracht in de kernen die behoren tot de regio U16 (dus niet de kernen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden).

Artikel 11. Bekendmaking van het aanbod

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.,Woningcorporaties maken hun aanbod doorgaans bekend via www.woningnetregioutrecht.nl en www.woongaard.com. Voor sommige woningen is dat echter niet nodig, omdat deze woningen op een

andere wijze worden verdeeld. Met het oog op transparantie rapporteren de woningcorporaties jaarlijks over deze situaties, zie hiervoor artikel 73, eerste lid.

Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingssysteem

Artikel 12. Toepasselijkheid

Woonruimte kan op verschillende manieren verdeeld worden. Artikelen 12 en verder regelen de verdeling van sociale huurwoningen, beschrijven de verschillende verdeelsystematieken en geven specifieke regels voor de verdeling van woonruimte voor woongroepen en voor woonwagenstandplaatsen.

Artikel 15. Lotingmodel

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

Artikel 16. Bemiddeling

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

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

De verordening noemt de gevallen waarin bemiddeling in elk geval is toegestaan. Het is echter denkbaar dat er zich nog andere situaties voordoen, waarin bemiddeling naar het oordeel van de woningcorporatie nodig is. Denk aan situaties van beheerdersbelang of bij gedupeerden van het aanbodsysteem. Met het oog op transparantie rapporteren de woningcorporaties jaarlijks over de situaties waarin is bemiddeld, met name de situaties als bedoeld in het derde lid onder f en het afwijken van de eis ten aanzien van de aard, grootte en prijs, als bedoeld in het vierde lid. Zie hiervoor artikel 73, eerste lid. Aan deze gewijzigde verordening is toegevoegd dat maximaal 30% van de jaarlijks vrij te komen woningen ingezet mogen worden voor directe bemiddeling. Dit voorkomt problemen op het gebied van leefbaarheid en geeft ruimte aan het aanbod voor regulier woningzoekende.

Artikel 17. Beheerdersbelang

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

- Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevenden lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er

onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De woningcorporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer.

- Gerichte toewijzing van een woonruimte aan een woningzoekende om overlast te voorkómen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.
- Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

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

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen

Niet elke woonruimte kan worden betrokken door een woongroep en niet elke groep woningzoekenden kan zichzelf een woongroep in de zin van deze verordening noemen. Zowel voor de woonruimte als voor de woongroep is een besluit van burgemeester en wethouders nodig. Het ligt voor de hand dit besluit deel te laten uitmaken van de in artikel 18, vierde lid genoemde nadere regels.
Om als groep woningzoekenden te worden aangewezen als woongroep, moet aan een aantal door burgemeester en wethouders in een nadere regel geformuleerde eisen worden voldaan.
Bij de toewijzing van een woongroepwoning zijn wél de eisen voor een huisvestingsvergunning van toepassing. Dat betekent dat als het een complex zelfstandige woonruimten betreft, voor elke zelfstandige woonruimte een huisvestingsvergunning verleend moet worden.

Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen

De woonwagenstandplaatsen in de gemeente Vijfheerenlanden kennen verschillende eigenaren. De standplaatsen in Vianen (Joke Smitlaan) zijn in eigendom en beheer van Lekstede Wonen. De standplaatsen in Meerkerk zijn in eigendom van Fien Wonen. Zij zijn verantwoordelijk voor exploitatie, beheer, onderhoud en toewijzing standplaatsen op de betreffende locaties. Zowel de standplaatsen als woonwagens in Leerdam zijn in eigendom van Kleurrijk Wonen. Zij zijn dus verantwoordelijk voor exploitatie, beheer, onderhoud en toewijzing van zowel standplaatsen als woonwagens.
Op een enkele woonwagenlocatie (Panoven in Vianen) zijn de bewoners zelf eigenaar van standplaatsen en woonwagens. De toewijzingsregels in deze verordening zijn dus niet van kracht op deze locatie.
Bij toewijzing van standplaatsen in Vijfheerenlanden wordt rekening gehouden met familieverbanden, of iemand eerder in een woonwagen gewoond heeft en de plaats op de wachtlijst. Deze criteria zijn tot stand gekomen in overleg met vertegenwoordigers van de woonwagenbewoners.

Paragraaf 2.5. Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen van woningcorporaties

Artikel 21. Voorrangsgronden

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

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

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

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

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

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

Ook het labelen van een woonruimte voor bijzondere doelgroepen loopt, samen met het aanwijzen van de doelgroep, via burgemeester en wethouders. De verordening kan eenvoudigweg niet elke bijzondere situatie op voorhand regelen. Met dit artikelonderdeel krijgen burgemeester en wethouders dus enige manoeuvreerruimte bij de verdeling van woonruimte. Omdat er een besluit van burgemeester en wethouders voor nodig is, dat gepubliceerd wordt op www.overheid.nl, is transparantie gewaarborgd. Met deze labeling kunnen bijvoorbeeld atelierwoningen in de sociale sector worden toegewezen aan kunstenaars uit de eigen gemeente. Het is uiteraard de bedoeling dat hier slechts spaarzaam gebruik van wordt gemaakt.

In artikel 22 worden de voorrang voor senioren en de doorschuifregeling opgenomen.

Wanneer een woonruimte gelabeld is als seniorenwoning wordt er voorrang verleend als tenminste 1 van de leden tot deze doelgroep behoord. Is deze niet aanwezig dan is 55+ de norm. Hiermee geven we senioren de mogelijkheid een tussenstap te maken naar een geschikte woonruimte. De doorschuifregeling wordt terug ingevoerd. Dit betekend dat wanneer er binnen een complex doorgeschoven kan worden ten behoeve van de doorstroming, dit mogelijk is.

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

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

Ook dit artikel is een uitwerking van artikel 11 van de wet.

Eerste lid: deze voorrangsregel is bedoeld om de grotere woningen binnen de sociale huurvoorraad met name in te zetten voor huishoudens die daar qua gezinsgrootte ook de meeste behoefte aan hebben.

Tweede lid: in het tweede lid zijn doorstroomregels opgenomen welke van toepassing zijn in de regio Alblasserwaard – Vijfheerenlanden.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 25. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

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

Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).
De voorrangsregel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat als er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de wet genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).
Op grond van artikel 16 van de wet kan economische of maatschappelijke binding niet worden tegengeworpen aan statushouders en woningzoekenden die komen uit een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die wegens problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

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

Tweede lid: Op het moment dat in deze gemeenschappen minder dan 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huidige bewoners van de kern, is er aanleiding om een voorrangsregel te hanteren.

In de overige kernen, namelijk Hoef en Haag, Leerdam en Vianen zal -ongeacht het percentage toegewezen woningen aan huidige inwoners- geen voorrangsregel worden gehanteerd. In deze kernen worden de komende jaren veel sociale huurwoningen toegevoegd waardoor de verwachting is dat huidige inwoners voldoende kansen hebben om bij een verhuiswens binnen een redelijke termijn een sociale huurwoning te vinden.

Derde lid: In sommige van de in lid 2 benoemde kernen staat een beperkt aantal sociale huurwoningen, waardoor er op jaarbasis soms zeer weinig mutaties plaatsvinden. Om enige flexibiliteit aan woningcorporaties te bieden is het mogelijk om de kernen die in lid 2 benoemd worden en tot het werkgebied van de betreffende corporatie behoren als 1 kern te beschouwen. Concreet betekent dit dat de volgende kernen als 1 kern beschouwd mogen worden:

- Everdingen, Hagestein en Zijderveld
- Kedichem, Oosterwijk en Schoonrewoerd
- Ameide, Hei- en Boeicop, Leerbroek, Lexmond, Meerkerk, Nieuwland en Tienhoven aan de Lek

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

Vijfde lid: het vierde lid maakt het mogelijk om doorstromers, senioren of jongeren met een maatschappelijke binding aan een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang te geven bij woningen die gebouwd worden in die wijk of dat gebied. Het verlenen van voorrang aan deze groepen zorgt voor doorstroom of draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk. Door senioren met voorrang in eigen wijk te laten doorverhuizen, wonen zij passender zodat langer zelfstandig wonen mogelijk is, met behoud van het eigen

sociale netwerk. Tegelijkertijd blijft er een grotere woning achter voor een gezin. Voor jongeren geldt dat zij het meest hebben te kampen met verdringing op de woningmarkt, zoals ook blijkt uit de schaarste-analyse van Rigo. Daarnaast kan voorrang voor jongeren er in kwetsbare buurten voor zorgen dat kansrijke jongeren behouden blijven voor de buurt. Zij hebben binding en een netwerk, waardoor wordt bijgedragen aan de sociale cohesie.

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

Zevende lid; Met de wijzigingen van de Huisvestingswet wordt het mogelijk gemaakt om ten hoogste 50% de jaarlijks vrij te komen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens/personen met een economische of maatschappelijke binding. Gelet op het gegeven dat dit indruist tegen de vrije vestiging en ook consequenties heeft voor regulier woningzoekende is de kan – bepaling opgenomen in deze herzieningsverordening. Dat betekent dat het college van Burgemeester en Wethouders hier nadere afspraken over maakt met de woningcorporaties. Op deze manier gaan we flexibel om met het percentage en kunnen we inspelen op de behoefte van iedere kern. Toegevoegd wordt de kern Hoef en Haag. Onder het verruimde percentage wordt het ook mogelijk om personen met vitale beroepen voorrang te verlenen, wat ook in nadere regels uitgewerkt wordt met bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders.

Paragraaf 2.6. Urgentverklaring

Artikel 27. Gronden voor een urgentverklaring

Op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet mag de Huisvestingsverordening regelen dat woningzoekenden waarvoor huisvesting dringend noodzakelijk is, bij bepaalde woningen voorrang krijgen. De wet geeft in artikel 12, derde en vierde lid van de wet drie categorieën woningzoekenden die daar in elk geval onder vallen (personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen en statushouders). Op grond van artikel 13 van de Huisvestingswet beslissen burgemeester en wethouders over de indeling van woningzoekenden in urgentiecategorieën. De hiervoor genoemde drie categorieën zijn meegenomen in de opsomming van situaties die tot een urgentverklaring kunnen leiden.
Het aantal situaties dat kan leiden tot een urgentverklaring, is beperkt tot noodsituaties. Urgenten krijgen immers een sterke positie, met een absolute voorrang ten opzichte van anderen, en ze worden binnen zes maanden gehuisvest. Door het beperken van het aantal urgentverklaringen kan een redelijk percentage woningen aan niet-urgenten worden toegewezen.
Zo is er doorgaans geen sprake van een noodsituatie:

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

Artikel 28. Algemene eisen voor een urgentverklaring

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

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

Onder g: soms kan een woningzoekende zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting zorgen en is urgentie dus niet nodig. Bijvoorbeeld als de woningzoekende een lange inschrijftijd heeft opgebouwd waardoor ook zonder urgentie snel woonruimte gevonden kan worden. Of als – door verkoop van de woning bijvoorbeeld – vermogen vrijkomt, waarmee lange tijd in de vrije sector gehuurd kan worden.

Artikel 29. Urgentie bij dreigende dakloosheid

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

Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning, is er geen sprake van een dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms dienstwoningen en soms ook niet. Als een verpleegkundige intern woont, dus feitelijk een kamer in het ziekenhuis huurt, zal er sprake zijn van een echte dienstwoning. Betreft het echter flats die speciaal gebouwd zijn om verpleegkundigen aan woonruimte te helpen, dan is er geen direct verband tussen het werk en het bewonen van de flat en zal in de regel het huurrecht wel van toepassing zijn. En dan is er dus geen grond voor urgentie bij dreigende dakloosheid.

Artikel 30. Urgentie bij relatiebeëindiging

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

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

Een urgentie wordt in ieder geval niet verleend als:

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

Artikel 33. Urgentie bij mantelzorg

Eerste lid onder c: Voor het bepalen van het aantal kilometers wordt uitgegaan van de kortste begaanbare weg in de ochtend tussen de woning van de mantelzorger en woning van de mantelverzorger. De gemeente maakt gebruik van de website www.routenet.nl.

Artikel 35. Urgentie op maatschappelijke gronden

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

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

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

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

Artikel 36. Urgentie voor statushouders

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

Artikel 37. Urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem

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

Artikel 39 en 40. Aanvraag urgentverklaring en indieningsvereisten

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

Artikel 40, lid 1 onder e: bij een urgentieaanvraag bij relatiebeëindiging zal de aanvrager bij de motivering documenten moeten aanleveren die bewijsgeven van de relatiebeëindiging en de verdeling van de zorgtaken voor de minderjarige kind(eren). Hierbij kan gedacht worden aan een echtscheidingsconvenant en ouderschapsplan.

Artikel 42. Zoekprofiel

Tweede en derde lid: dit artikellid beperkt de keuzemogelijkheid voor urgenten in de regio U16 (waaronder de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden die hiertoe behoren) tot flatwoningen (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). In de regio U16 hanteert elke gemeente dit zoekprofiel. In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is het aanbod aan flatwoningen dusdanig beperkt, dat in de regio urgenten in alle woningen van de corporaties gehuisvest kunnen worden. Dit geldt ook voor de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden die tot deze regio behoren.

Vierde lid: bij een urgentie op volkshuisvestelijke gronden geldt een ruimer zoekprofiel. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden in vergelijking tot andere urgenten. In geval van stadsvernieuwing wordt men urgent omdat de gemeente en de eigenaar van de woning andere plannen hebben met de grond waarop de woning staat. De bewoner vraagt niet zelf om persoonlijke redenen om urgentie, maar wordt gevraagd de woning te verlaten in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang. Deze positie rechtvaardigt een breder en ruimer, regionaal geldend zoekprofiel.

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

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

Artikel 45. Rangorde bij toewijzing volgens aanbodmodel

Derde lid: hier is een rangorde aangebracht zodat in alle gevallen een kandidaat geselecteerd kan worden, ook als er geen kandidaten zijn die voldoen aan alle voorrangregels die voor een bepaalde woonruimte gelden. In die gevallen zal in de rangorde a-l eerst rang l buiten beschouwing worden gelaten, dan k en zo verder tot een of meerdere kandidaten overblijven die voldoen.

Vierde lid: mocht de in het derde lid beschreven rangorde tussen voorrangsregels nog steeds niet leiden tot duidelijkheid over degene die de huisvestingsvergunning zou moeten krijgen, dan hakken burgemeester en wethouders de knoop door.
Als deze bevoegdheid gemandateerd wordt aan een toegelaten instelling, dan rapporteert deze met het oog op transparantie jaarlijks over de manier waarop hieraan invulling is gegeven, zie artikel 73. Die rapportageplicht geldt overigens voor het gehele artikel 45. De transparantie is hierbij gebaat.

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

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

Hier moet overigens terughoudend mee worden omgegaan, het is niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet van toepassing was. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, omdat bij loten urgenten nooit voorrang hebben. De toegelaten instellingen rapporteren jaarlijks achteraf hoe aan dit artikellid invulling is gegeven, zie hiervoor artikel 73.
Hier moet overigens terughoudend mee worden omgegaan, het is niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet van toepassing was. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, omdat bij loten urgenten nooit voorrang hebben. De woningcorporaties rapporteren jaarlijks achteraf hoe aan dit artikellid invulling is gegeven, zie hiervoor artikel 73.

Paragraaf 2.8 Voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen

Artikel 46. Toepasselijkheid van de voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen

Voor middenhuurwoningen geldt een beperkter aantal voorrangsregels. Doelstelling is het doorstroming vanuit sociale huur te bevorderen en de mogelijkheid te geven in voorkomende gevallen voorrang te geven aan specifieke doelgroepen en/of maatschappelijke en economische binding.

Artikel 47. Voorrangsgronden

Ook voor middenhuurwoningen is een huisvestingsvergunning verplicht en die wordt niet verleend als het huishoudinkomen te hoog is. Hierover hoeft dus geen voorrangsgrond te worden opgenomen.
De hoofdregel is dat doorstromers voorrang hebben (eerste lid). Het is echter mogelijk (tweede lid) om in een nadere regel woonruimte in de middenhuursector aan te wijzen waar daarnaast of in plaats daarvan andere voorrangsgronden gelden. De verordening kan eenvoudigweg niet elke bijzondere situatie op voorhand regelen. Met dit artikelonderdeel krijgen burgemeester en wethouders dus enige manoeuvreerruimte bij de verdeling van woonruimte. Omdat er een besluit van burgemeester en wethouders voor nodig is, dat gepubliceerd wordt op www.overheid.nl, én omdat burgemeester en wethouders jaarlijks rapporteren aan de raad over het verlenen van deze voorrang, is transparantie gewaarborgd.

Artikel 48 Rangorde

Zowel de doorstromers als de overige kandidaten worden gerangschikt op inschrijftijd. De hoofdregel is: doorstromers hebben voorrang. De doorstromer met de langste inschrijftijd krijgt de huisvestingsvergunning. Bij het ontbreken van doorstromers krijgt de “overige gegadigde” met de langste inschrijftijd de huisvestingsvergunning.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

In eerste instantie is hoofdstuk 3, welke regionaal geldt, niet opgenomen in de huisvestingsverordening van de gemeente Vijfheerenlanden. Dit met reden dat wijzigingen in de woonruimtevoorraad vanuit het bestemmingsplan niet mogelijk is. Echter met de toenemende vraag naar huisvesting voor zowel reguliere- als aandachtsgroepen is het denkbaar dat een oplossing voor de krapte op de woningmarkt verruimd kan worden wanneer onder andere kamergewijze verhuur mogelijk wordt gemaakt. Ook voor de woningcorporaties is het wenselijk om (grotere) eengezinswoningen toegankelijk te maken voor meerdere doelgroepen en om daarmee het aanbod betaalbare woningen te vergrootten.

Artikel 49. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, vrijstelling

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

Eerste lid: in het eerste lid is bepaald voor welke woonruimten de vergunningseis geldt. Deze aanwijzing is gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet).

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

- Onttrekking: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden’. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden. Onder onttrekken valt ook het deels onttrekken van woonruimte in een pand, waardoor de woonruimte als geheel niet meer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor de woning zonder die onttrekking geschikt was. Dit is bijvoorbeeld het geval als een of meer kamers in een woning worden gebruikt voor hennepteelt.
- Samenvoeging: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden’. Deze vergunning is dus alleen verplicht wanneer de eigenaar niet zelf in de samengevoegde woning gaat wonen maar deze gaat verhuren.
- Omzetting: ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden’.
- Woningvorming: ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Om te kunnen spreken van woningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig is. Daarbij kunnen ook één of meer andere wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. Deze woonruimten worden ook wel luxe kamers of (woon)studio’s genoemd. Voor woningvorming is ook altijd nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

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

Het derde lid onder a geeft een vrijstelling als er maximaal drie personen in de woonruimte wonen. Allereerst, en hopelijk ten overvloede: hier wordt niet bedoeld dat een echtpaar met een kind een omzettingsvergunning moet aanvragen bij gezinsuitbreiding! Het gaat hier meestal om situaties waarin de eigenaar of hoofdhuurder niet zelf in de woning woont, en de woning in gebruik geeft aan maximaal drie personen. Het maakt dan niet uit of die drie personen één, twee of drie huishoudens vormen: zolang het aantal van drie personen maar niet wordt overschreden. Ook zou bijvoorbeeld van deze vrijstelling gebruik gemaakt kunnen worden door een alleenstaande hoofdhuurder die zelf in de woning blijft wonen en aan twee andere personen verhuurt. Het derde lid onder b bepaalt dat bij hospitaverhuur geen vergunningplicht geldt. Hospitaverhuur (zie definities) houdt in dat de woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee personen, door iemand die voor minimaal vijftig procent eigenaar is van de woonruimte en die met zijn huishouden zelf in de woonruimte blijft wonen; partners die gezamenlijk een woonruimte in eigendom hebben, kunnen gezamenlijk maar aan maximaal twee personen verhuren. Volgens deze regel is dus geen vergunning nodig als bijvoorbeeld een huishouden bestaat uit een man en een vrouw met elk 50% eigendom, drie kinderen; en twee huurders. Anders dan bij het derde lid onder a kan bij hospitaverhuur dus sprake zijn van meer dan drie personen per woonruimte.
Gekozen is voor vijftig procent eigendom, omdat deze eigendomsverdeling vaak voorkomt bij tweepersoonshuishoudens. Met de vorige regeling (tien procent eigendom) werd regelmatig geprobeerd de omzettingsregels te omzeilen, waardoor overlastsituaties zijn ontstaan die moeilijk zijn tegen te gaan. Omdat de omzettingsvergunningplicht vervalt voor omzetten tot en met drie personen, kan de hospitareling aangescherpt worden. Hospitaverhuur is dan nog steeds mogelijk, maar excessen worden voorkomen. Voor hoofdhuurders met een huishouden groter dan twee personen is het ook mogelijk om een kamer te verhuren, mits hiervoor een omzettingsvergunning wordt aangevraagd.

Vierde lid: met het vierde lid onder a wordt een duidelijke afbakening beoogd van het aantal vrij te stellen situaties. In de Huisvestingsverordening zoals die gold sinds 14 april 2022 was namelijk sprake van een kennelijke verschrijving, waardoor abusievelijk de indruk werd gewekt dat in meer gevallen dan beoogd een vrijstelling van de vergunningplicht gold.

Artikel 50. Aanvraag vergunning

Dit formulier is te vinden op de website van de gemeente Vijfheerenlanden.

Artikel 51. Weigeringsgronden

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

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

Artikel 52. Leefbaarheidstoets

Gereserveerd.

Artikel 53. Voorwaarden en voorschriften

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

Artikel 57. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen, vrijstelling

kadastrale splitsingsvergunning beoogt met name de verkoop van panden met veel achterstallig onderhoud te voorkomen. Dit is niet aan de orde bij relatief nieuwe panden.

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

Artikel 58. Aanvraag vergunning

Dit formulier is te vinden op de website van de gemeente Vijfheerenlanden.

Artikel 59. Voorwaarden en voorschriften

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

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

Artikel 60. Weigeringsgronden

Omdat door een kadastrale splitsing de feitelijke woonsituatie niet verandert in de zin dat er meerdere zelfstandige of onzelfstandige woningen ontstaan of dat er meer bewoners in het pand komen wonen, is de leefbaarheidstoets geen voorwaarde voor de kadastrale splitsingsvergunning. Wel is voorwaarde dat er een omgevingsvergunning moet zijn verleend voor de bouwkundige splitsing die aan de kadastrale splitsing vooraf is gegaan. Dus er mag geen sprake zijn van een illegale verbouwing.

Art. 61/70 gereserveerd.

Artikel 71. Experimenten

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

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

Artikel 72. Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kunnen burgemeesters en wethouders gemotiveerd een artikel of artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing ervan, gelet op het belang dat deze verordening beoogt te beschermen, tot onaanvaardbare hardheid zou leiden. Als bijvoorbeeld een woningzoekende zich in een levensbedreigende of daarmee vergelijkbare situatie bevindt, maar niet voldoet aan de regels voor een urgentverklaring, en die situatie alleen door middel van een urgentie kan worden verholpen, dan zou die woningzoekende op basis van de hardheidsclausule toch een urgentie kunnen krijgen.
De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan.

Artikel 73. Rapportageverplichting

De manier waarop woonruimte wordt verdeeld, moet transparant zijn. Anderzijds moet er wel enige ruimte zijn voor flexibiliteit en maatwerk. Daar waar in deze verordening een dergelijke flexibiliteit is ingebouwd, is transparantie gewaarborgd doordat hetzij het besluit gepubliceerd wordt op overheid.nl, hetzij burgemeester en wethouders erover rapporteren aan de raad, hetzij – als het besluiten van een woningcorporatie, al dan niet op basis van mandaat – betreft, door rapportage in de Regionale corporatiemonitor van de RWU (regio U16) of Woongaard (regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden).

Artikel 74. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de daar genoemde artikelen of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.
Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer ‘ten hoogste’ kunnen worden opgelegd. Voor de leesbaarheid zijn de verschillende overtredingen en daaraan gekoppelde boetes als bijlage bij de verordening opgenomen.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.
Bij de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete is de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid bepalend:

1. Is er sprake van een eerste overtreding? Dan geldt een lagere boete dan bij tweede en volgende overtredingen, waar men het maximumbedrag betaalt. Van een tweede overtreding is sprake als er binnen drie jaar eenzelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een derde, vierde en volgende overtreding.
2. Gaat het om een normale of een bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar? De verwijtbaarheid van de overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekening houdt met de omgeving en de regelgeving. Particuliere huurders mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft.
   Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter als de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn:

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

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

Artikel 76. Overgangsbepaling

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

Derde lid: in het derde lid is overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekende. Deze inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen, gedaan onder deze verordening, met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

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