## BIJLAGE B Overzicht aanpassingen Huisvestingsverordening 2023

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen. Voor het overzicht zijn twee tabellen gebruikt, tabel 1a, 1b en 1c. In Tabel 1a is te zien welke opties er zijn voor gemeenten. In tabel 1b staat een overzicht van alle aanpassingen met een verwijzing naar de nummering uit de huidige verordening. Tenslotte wordt in tabel 1c. een toelichting gegeven op de wijzigingen met de aanduidingen: beleid en juridisch. In Bijlage C staat op twee onderdelen een meer uitgebreide toelichting.

### 1. Opties voor gemeenten

Een aantal artikelen is een optie voor een gemeente om deze te gebruiken. Indien een gemeente gebruik wil maken van een optie waar dit met de huidige verordening niet het geval is, is sprake van beleid.

**Tabel 1a: Toelichting op de opties Huisvestingsverordening 2023**

| Artikel | Kernwoord | Toelichting |
|---|---|---|
| 2, 4 en Paragraaf 2.3/2.8 | Middenhuur en particuliere sociale verhuur | Voor middenhuur bestaat al een optie in de huidige verordening. Gemeenten kunnen regels opstellen voor woonruimteverdeling waarbij voorrang kan worden gegeven aan doorstromers.<br><br>Nieuw in het model zijn de regelingen in paragraaf 2.3 (inschrijfsysteem) en paragraaf 2.8 (voorrang en rangorde). De regelingen zijn een verdere uitwerking van bestaand beleid van de gemeente Utrecht.<br><br>In deze paragrafen staan ook regels voor de woningtoewijzing van sociale huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders. Deze sociale huurwoningen zijn weliswaar in de huidige verordening vergunningplichtig maar grip op de toepassing ontbreekt. Eerder op de bestuurstafel is afgesproken om dit in spoor 2 op te pakken, aangezien we spoor 1 beleidsarm houden. Opname in het model is ook ingegeven doordat het dan gelijk meegaat met de juridische check. Maar daarnaast is het wel voorstelbaar dat een gemeente er al mee aan de slag wil. |
| 13, 15 | Loting | Optie van lotingmodel 10/20%. In de vorige bestuursperiode is voor Utrecht dit gewijzigd in 10%. De overige gemeenten hanteren 20%. Overigens is de toepassing in de regio lager dan 10%. In de gemeente Utrecht wordt 10% gehanteerd om juist te voorkomen dat het boven de 10% kan komen. |
| 19 | Woongroepmodel woonwagens | In de verordening staat het woongroepmodel voor de toewijzing van standplaatsen. Dit is een wel/niet optie. Echter als een gemeente een andere toewijzing beoogd (anders dan regulier/woongroepmodel) dan dient deze tekst te worden aangepast. Een aanpassing is niet van invloed op het regionale systeem gelet op de lokale inschrijfregisters. |
| 23 | Voorrang Grootte | Een gemeente kan kiezen uit twee opties:<br><br>Optie 1. Een voorrangsbepaling voor meerpersoonshuishoudens bij woonruimte met vier of meer kamers.<br>Optie 2. Een uitgebreide tabel waarbij onderscheid wordt gemaakt in eengezinswoningen/meergezinswoningen en oppervlakte van de woning. |
| 25 | Voorrang Binding | Binding opnemen per specifiek gebied. De rangorde is verplaatst naar artikel 45. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Daarnaast is er de optie om voorrang op te nemen voor beroepsgroepen met een economische binding. |
| 34 | Urgentie op volkshuisvestelijke gronden | In de verordening zijn nu regels opgenomen uit aanvullend beleid van met name de gemeente Utrecht. Het systeem van WoningNet is op deze wijze ingericht, in de praktijk wordt al met deze methodiek gewerkt. |
| 47-49 | Voorrangsgronden en rangorde middenhuur | Uitwerking bij middenhuur |
| Hfd 3 | Bestaande voorraad | In dit hoofdstuk staan verschillende opties voor een gemeente. Aangezien er geen sprake is van een regionaal systeem zoals bij hoofdstuk 2, zijn de opties in hoofdstuk 3 een cafetariamodel. Het is ook mogelijk om geen enkele optie toe te passen. |
| 49-61 (Paragraaf 3.1 en 3.2) | Vergunning omzetting etc en splitsing | Hierbij slechts tekstuele wijzigingen. Gemeenten in de regio gaan hier verschillend mee om. De belangrijkste verschillen zit vooral in de 'toepasselijkeid'. Gemeenten als Utrecht, Nieuwegein hebben de toepassing voor alle woonruimte verklaard, terwijl andere gemeenten zich beperken tot woonruimte onder de koopprijsgrens. |
| 62-64 (Paragraaf 3.3) | Toeristische verhuur | In de model verordening 2019 staat dit onderwerp niet. De tekst in de huisvestingsverordening 2023 is afkomstig van de gemeente Utrecht. Geregeld wordt oa de registratieplicht voor toeristische verhuur en het maximale gebruik. |
| 65-70 (Paragraaf 3.4) | Opkoopbescherming | Het merendeel van de gemeenten heeft inmiddels de opkoopbescherming ingevoerd. Verschillen zitten in de koopprijsgrens voor de toepassing. |

## 2. Overzicht aanpassingen, was-wordt

In tabel 1b wordt een overzicht gegeven van alle aanpassingen. Hieruit is op te maken dat de gehele verordening is herschreven. Volgens afspraak voor spoor 1 is dit beleidsarm. In de eerste twee kolommen staat de artikelverwijzing van de huidige naar de nieuwe verordening (was – wordt). In de kolom 'wijziging' staan drie categorieën:

- Aangepast= vervangen/ verplaatst/ gesplitst/ samengevoegd
- nieuw
- verwijderd

In de kolom 'weging' de aanpassing gewogen naar:

- Licht: vooral tekstuele aanpassingen, andere omschrijving van bestaand beleid
- Beleid: gaat hier om een aanpassing voor nieuw beleid
- Juridisch: wijziging is juridisch noodzakelijk

In de laatste kolom 'Optie' de opties voor een gemeente, toelichting staat in tabel 1a

**Tabel 1: was-wordt van de huidige naar de nieuwe verordening met weging**

| Was artikel | Wordt artikel | Betreft - kernwoord | Wijziging | Weging | Optie |
|---|---|---|---|---|---|
| | | HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN | | | |
| 1.1 | 1. | begrippen | divers | Licht | |
| | | HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE<br>Paragraaf 2.1. Werkingsgebied | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.2.1, 2.2.2 | 2. | Aanwijzing vergunningplicht | aangepast | Licht | middenhuur |
| | | Paragraaf 2.2. De huisvestingsvergunning | | | |
| 2.2.3 | 3. | Eisen | gesplitst | Licht | middenhuur |
| 2.2.3 | 4. | Jaarlijkse aanpassing | gesplitst | Licht | |
| 2.2.4 | 5. | Vruchteloze aanbieding | Aangepast | Licht | |
| 2.2.2 | 6. | Aanvraag | verplaatst | Licht | |
| 2.2.5 | 7. | Intrekken | Aangepast | Licht | |
| | | Paragraaf 2.3. Inschrijfsysteem woningzoekenden | | | |
| | 8. | Toepasselijkheid inschrijfsysteem | Nieuw | Licht | particuliere sociale verhuur |
| 2.3.1 | 9. | Inschrijfsysteem algemeen | gesplitst | Beleid | particuliere sociale verhuur |
| 2.3.1 | 10. | Inschrijfsysteem toegelaten instellingen | gesplitst | Juridisch | |
| 2.6.1, lid 3 | 11. | Bekendmaking | aangepast | Licht | particuliere sociale verhuur |
| | | Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingssysteem | | | |
| | 12. | Toepasselijkheid | nieuw | Licht | |
| | 13. | Wijze van verdeling | nieuw | Licht | 10/20% loting |
| 2.6.1 | 14. | Aanbodmodel | verplaatst | Licht | |
| 2.6.3b | 15. | Lotingmodel | verplaatst | Licht | |
| 2.6.3e | 16. | Bemiddeling | verplaatst | Licht | |
| 2.6.3c | 17. | Beheerdersbelang | verplaatst | Licht | |
| 2.6.3d | 18. | Woongroepen | verplaatst | Licht | |
| 2.6.3b | 19. | Woonwagens | verplaatst | Licht | woongroepmodel |
| 2.6.3b, Lid 6 | | Advies van de bewonerscie bij urgentieverzoeken | Verwijderd | Juridisch | |
| | | Paragraaf 2.5. Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen van corporaties | | | |
| | 20. | Toepasselijkheid voorrang | nieuw | Licht | |
| | 21. | Voorrangsgronden woning | nieuw | Licht | |
| 2.4.3 | 22. | Voorrang aard | aangepast | Licht | |
| 2.4.2 | 23. | Voorrang grootte | aangepast | beleid | 2 opties |
| 2.4.1 | 24. | Voorrang prijs | aangepast | Licht | |
| 2.4.5 2.4.6 | 25. | Voorrang binding en doelgroepen | samenvoeging | Licht | |
| | | Paragraaf 2.6. Urgentverklaring | | | |
| | 26. | Toepasselijkheid urgenties | nieuw | Licht | |
| 2.5.1 | 27. | Overzicht urgentiegronden | gesplitst | Licht | |
| 2.5.1 | 28. | Algemene eisen | gesplitst | Licht | |
| 2.5.1a | 29. | Urgentie dakloosheid | gesplitst | Licht | |
| 2.5.1a | 30. | Urgentie relatieverbreking | gesplitst | Licht | |
| 2.5.1a | 31. | Urgentie financieel | gesplitst | Licht | |
| 2.5.1b | 32. | Urgentie medisch | aangepast | Licht | |
| 2.5.1c | 33. | Urgentie mantelzorg | aangepast | Licht | |
| 2.5.1d | 34. | Urgentie volkshuisvestelijk | aangepast | Licht | |
| 2.5.1e | 35. | Urgentie maatschappelijke | aangepast | Licht | |
| 2.5.1f | 36. | Urgentie statushouders | aangepast | Licht | |
| 2.5.1g | 37. | Urgentie gedupeerden | aangepast | Licht | |
| | 38. | Geldigheid urgentie | Nieuw | Licht | |
| 2.5.2 | 39. | Aanvraag indienen | gesplitst | Licht | |
| 2.5.2 | 40. | indieningsvereisten | gesplitst | Licht | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 41. | Inhoud urgentieverklaring | Nieuw | Licht | |
| 2.5.3 | 42. | Zoekprofiel | Aangepast | Licht | |
| 2.5.4 | 43. | Intrekken en vervallen | Aangepast | Licht | |
| | | Paragraaf 2.7 Rangorde bij sociale huurwoningen van toegelaten instellingen | | | |
| | 44. | Toepasselijkheid sociale huur | Nieuw | Licht | |
| 2.6.2 | 45. | Rangorde sociale huur | Aangepast | Beleid | |
| | | Paragraaf 2.8 Voorrangsgronden en rangorde bij sociale huurwoningen van particuliere verhuurders en bij middenhuurwoningen | | | |
| | 46. | Toepasselijkheid part huur en middenhuur | Nieuw | Beleid | Wel/niet ; en/of |
| 2.4a.1 | 47. | Voorrangsgronden | Nieuw | Beleid | Optie |
| | 48. | Rangorde | Nieuw | Beleid | Optie |
| | | HOOFDSTUK 3 WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD<br>Paragraaf 3.1 Vergunning onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming | | | |
| 3.1.1<br>3.1.2 | 49. | Aanwijzing vergunningplicht omzetting etc | samenvoeging | Licht | Werkingsgebied<br>Wel/niet |
| 3.1.3 | 50. | Aanvraag vergunning | Aanpassing | Licht | |
| 3.1.4 | 51. | Weigering | aanpassing | Licht | |
| 3.1.5 | 52. | Leefbaarheidstoets | Aanpassing | Licht | |
| 3.1.7<br>3.1.8 | 53. | Voorwaarden en voorschriften | samenvoeging | Licht | |
| 3.1.6 | 54. | Financiële compensatie | Verplaatst | Licht | |
| 3.1.9 | 55. | Vervallen geldigheid vergunning | Aanpassing | Juridisch | |
| 3.1.10 | 56. | Intrekkingsgronden | Aanpassing | Licht | |
| | | Paragraaf 3.2 Kadastrale splitsingsvergunning | | | |
| 3.2.1<br>3.2.2 | 57. | Aanwijzing kadastrale splitsing | Samenvoeging | Licht | Werkingsgebied<br>Wel/niet |
| 3.2.3<br>3.2.6 | 58. | Aanvragen vergunning | Samenvoeging | Licht | |
| 3.2.4 | 59. | Voorwaarden en voorschriften | Aanpassing | Licht | |
| 3.2.5 | 60. | Weigeringsgronden | Aanpassing | Licht | |
| 3.2.7 | 61. | Intrekkingsgronden | Aanpassing | Licht | |
| | | Paragraaf 3.3 Toeristische verhuur van woonruimte | | | |
| -- | 62. | Aanwijzing registratieplicht toeristische verhuur | -- | nvt | Wel/niet |
| -- | 63. | Nachtencriterium en meldplicht | -- | nvt | |
| -- | 64. | Tijdelijk verbod | -- | nvt | |
| | | Paragraaf 3.4 Opkoopbescherming | | | |
| 3.3.1 | | Opkoopbescherming definities | verplaatst | Licht | |
| 3.3.2 | 65. | Aanwijzing woonruimte | Aanpassing | Licht | Wel/niet |
| 3.3.3 | 66. | Prijsgrens opkoopbescherming | aanpassing | Licht | |
| 3.3.4 | | Verhuurvergunning | verwijderd | Licht | |
| 3.3.5<br>3.3.6 | 67. | Criteria voor de verlening | samenvoeging | Licht | |
| 3.3.7 | 68. | Aanvraag vergunning | aanpassing | Licht | |
| 3.3.8 | 69. | Te verstrekken gegevens | aanpassing | Licht | |
| 3.3.9 | | Weigeringsgronden | vervallen | Licht | |
| 3.3.10 | 70. | intrekkingsgronden | aanpassing | Licht | |
| | | HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN | | | |
| 4.1 | | Regionaal afstemming | vervallen | Juridisch | |
| 4.2 | 71. | Experimenten | aanpassing | Juridisch | |
| 4.3 | 72. | Hardheidsclausule | aanpassing | Licht | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Div. | 73. | Rapportageverplichting | nieuw | Licht | |
| 4.4 | 74. | Bestuurlijke boete | aanpassing | Licht | |
| 4.5 | 75. | Intrekking | Juridisch | Licht | |
| 4.5 | 76. | Overgangsbepaling | aanpassing | Licht | |
| 4.6 | 77. | Citeertitel | aanpassing | Licht | |
| 4.7 | 78. | In werking trede | aanpassing | Licht | |

## 3. Wijzigingen beleid/juridisch

| Was artikel | Wordt artikel | Betreft - kernwoord | Toelichting |
|---|---|---|---|
| 2.3.1 | 9 | Inschrijfsysteem algemeen | Toepassing van de huisvestingsverordening geldt ook voor sociale huurwoningen van particuliere verhuurders. Met artikel 9 worden algemene eisen gesteld aan een inschrijfsysteem dat noodzakelijk is om een toe te wijzen volgens de huisvestingsverordening en de gemeente in staat is tot handhaving.<br>In de huisvestingsverordening 2019 stond dit alleen beschreven voor toegelaten instellingen. |
| 2.3.1 | 10 | Inschrijfsysteem toegelaten instellingen | |
| 2.6.3b, Lid 6 | | Advies van de bewonerscie bij urgentieverzoeken | Verwijdering: gelet op privacy |
| 2.4.2 | 23 | Voorrang grootte | Voor de bezettingsnorm worden twee opties gegeven. De aanpassing heeft alleen betrekking op de uitgebreide tabel (optie 2). Aanleiding voor de aanpassing is het herstel van een eerdere aanpassing gelet op het negatieve effect op eenpersoonshuishoudens. Een meer uitgebreide toelichting staat in **Bijlage C** |
| 2.6.2 | 45 | Rangorde sociale huur | In de huidige huisvestingsverordening is de rangorde niet duidelijk. Met name de prioritering tussen de voorrangsgronden. In **Bijlage C** meer toelichting hierover. |
| | 46 | Toepasselijkheid middenhuur | Zie ook de toelichting in tabel 1a. Voor een deel betreft het hier een toevoeging aan de huisvestingsverordening. Voorbeeld is de werkwijze in de gemeente Utrecht. |
| 2.4a.1 | 47 | Voorrangsgronden middenhuur | |
| | 48 | Rangorde middenhuur | |
| 4.1 | | Regionaal afstemming | Vervallen: de afstemming zelf is niet vervallen maar wel de tekst in de huisvestingsverordening. De afstemming is geborgd in de Huisvestingswet, over de wijze waarop we afstemmen zijn werkafspraken gemaakt. |
| 4.2 | 71 | Experimenten | Aangepast: met een experiment kan worden afgeweken van overige artikelen in de huisvestingsverordening. Aangezien de vaststelling van de verordening een raadsbevoegdheid is, is een experiment dat ook. |

UTRECHT10

## BIJLAGE C.

Meer toelichting op:

- Artikel 23. Bezettingsnorm
- Artikel 45. Rangorde

## Artikel 23. Bezettingsnorm

Voor een passende verdeling van woonruimte gebruiken we onder andere de bezettingsnorm. Beoogd effect is de woningen rechtvaardig en efficiënt te verdelen, gelet op de huishoudensgrootte en grootte van de woning. De verordening geeft hiervoor twee varianten. Variant 1 is een algemene regel waarmee met name woonruimte vanaf vierkamers worden toegewezen aan meerpersoonshuishoudens. Variant 2 is meer specifiek waarbij naast het aantal kamers ook de oppervlakte een rol speelt. Het merendeel van de gemeenten gebruikt variant 2. Zie ook 'nadere toelichting' met een aantal tabellen met het resultaat van de bezettingsnorm op de toewijzing.

**Probleem**

- Met de wijziging van variant 2 per 1 januari 2022 is de kans op woonruimte voor 1-persoonshuishoudens afgenomen in het voordeel van 2-persoonshuishoudens. Deze afname is vooral waarneembaar bij de 3 en 4-kamerwoningen. Het beoogd effect voor de aanpassing per 1 januari was om grotere woningen toe te wijzen aan grotere huishoudens. Resultaat is dus voorzien maar wel in sterkere mate dan verwacht voor de slaagkans van 1-persoonshuishoudens.
- Gebruik van de doorstroomregeling van Groot naar beter neemt af door het beperkte aanbod van driekamerwoningen.
- Bezettingsnorm wordt ook toegepast bij bemiddeling en beperkt het aanbod. Het gaat hier voornamelijk om de huisvesting van statushouders en de uitstroom maatschappelijke opvang.

**Oplossing**

- Tot 3 kamers geen onderscheid meer maken tussen 1 en 2-persoonhuishoudens (< 60m2 bij eengezinswoningen), hiermee wordt de aanpassing per 1 januari 2022 deels teruggedraaid

**Kanttekening**

- Het in zijn geheel terugdraaien van de aanpassingen op 1 januari 2022 is voor de 1-persoonhuishoudens rechtvaardig maar niet voor de 2-persoonshuishoudens. In zijn geheel terugdraaien zou ook betekenen dat bij meergezinswoningen de 4-kamerwoningen (>60m2) weer worden toegewezen aan 1-persoonshuishoudens, waarmee minder efficiënt wordt omgegaan met de voorraad. De voorgestelde oplossing is daarom een tussenvariant.

UTRECHT10

**Nadere toelichting**

- In tabel 2 staat een overzicht van gemeenten en het gebruik van de varianten
- Bij variant 1 wordt voorrang gegeven aan meerpersoonshuishoudens bij woonruimte met vier of meer kamers.
- Bij variant 2 is de voorrang meer gesegmenteerd per kamer en huishoudensgrootte, waarbij een onderscheid gemaakt wordt in vloeroppervlakte, waarbij de grens ligt bij 60m2

Tabel 2: variant bezettingsnorm toegepast door gemeenten

| Variant 1 | Variant 2 |
|---|---|
| IJsselstein | Bunnik |
| Lopik | De Bilt |
| Oudewater | De Ronde Venen |
| Utrechtse Heuvelrug | Houten |
| Wijk bij Duurstede | Montfoort |
| Zeist | Nieuwegein |
| | Stichtse Vecht |
| | Utrecht |
| | Vijfheerenlanden |
| | Woerden |

Gemeenten overgegaan op variant 2 per 1-1-2022

Tabel 3: actief woningzoekenden in 2021 verdeeld naar huishoudensgrootte

| Aantal personen | 2021 | 2021_% |
|---|---|---|
| **1-persoonshh** | 29.387 | 61% |
| **2-persoonshh** | 9.951 | 21% |
| **3 of 4** | 7.089 | 15% |
| **5 of meer** | 1.968 | 4% |
| **Totaal** | 48.395 | |

- In tabel 2 zie je de actief woningzoekenden in 2021. Meerderheid van de actief woningzoekenden is een eenpersoonshuishouden. De verdeling van de actief woningzoekenden is al geruime tijd constant.

- Tabel 4 geeft het percentage aan van de toewijzing van woonruimte, verdeeld naar het aantal kamers, aan woningzoekenden verdeeld over huishoudensgrootte. Het percentage in een cel geeft aan welk deel van het totale aanbod is toegewezen aan het betreffende huishouden. Voorbeeld: de 5% in de eerste cel geeft aan dat 5% van het totale aanbod is toegewezen aan 1persoonshuishoudens in 2021.
- In tabel 4 bij de rij 'totaal' zie je de afname bij eenpersoonshuishoudens (60% naar 46% (rode vak)) en toename tweepersoonshuishoudens (16% naar 28%)

Tabel 4: variant 2, Toewijzing woonruimte, verdeeld naar aantal kamers, aan woningzoekenden naar huishoudensgrootte, procentueel 2021/2022

| Aantal kamers | 1persoon | 1p | 2p | 2p | 3 of 4p | 3 of 4p | 5 of meer | 5 of meer | totaal | totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jaar | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| 1kamer | 5% | 3% | | | | | | | 6% | 3% |
| 2k | 23% | 26% | 3% | 4% | | | | | 26% | 29% |
| 3k | 21% | 15% | 9% | 17% | 4% | 4% | | | 35% | 35% |
| 4k | 10% | 2% | 4% | 8% | 12% | 15% | 2% | 2% | 27% | 27% |
| 5k of meer | | | | | 2% | 1% | 4% | 4% | 6% | 5% |
| Totaal | 60% | 46% | 16% | 28% | 18% | 20% | 6% | 6% | 100% | 100% |

- De verdeling in 2021 van de actief woningzoekenden komt voor de eenpersoonshuishoudens (61%) nagenoeg overeen met de toewijzingen in 2021 (60%)

- Verschil zit vooral in toewijzing van drie en vierkamerwoningen, dit was ook beleid bij de aanpassing per 1-1-2022 om grotere woningen passend bij de grootte van het huishouden met voorrang toe te wijzen.
- Voor de aanpassing per 1-1-2022 was er overigens een slechte match voor de tweepersoonshh tussen actief woningzoekenden en de toewijzing.

Tabel 5: variant 1, Toewijzing woonruimte, verdeeld naar aantal kamers, aan woningzoekenden naar huishoudensgrootte, procentueel 2021/2022

| Aantal kamers | 1p | 1p | 2p | 2p | 3 of 4p | 3 of 4p | 5 of meer | 5 of meer | totaal | totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jaar | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| 1k | 2% | 2% | | | | | | | 2% | 2% |
| 2k | 22% | 25% | 4% | 5% | | | | | 26% | 31% |
| 3k | 24% | 26% | 11% | 9% | 4% | 2% | | | 39% | 37% |
| 4k | 1% | | 13% | 14% | 14% | 11% | 1% | 1% | 29% | 27% |
| 5k of meer | | | 1% | 1% | 2% | 1% | 2% | 1% | 4% | 4% |
| Totaal | 49% | 53% | 29% | 29% | 19% | 15% | 3% | 3% | 100% | 100% |

- Tabel 5 is vergelijkbaar met tabel 4 maar dan voor variant 1, waarbij voorrang wordt gegeven aan meerpersoonshuishoudens bij woonruimte met vier of meer kamers.
- De toewijzing aan eenpersoonshuishoudens was in 2021 lager dan variant 2 maar en jaar later is dat juist verhoogd, terwijl variant 2 een daling laat zien.
- In vergelijking met de verdeling van de actief woningzoekenden laat nu variant 1 een betere match zien dan variant 2. Beide varianten zijn in het voordeel van de tweepersoonshuishoudens.

UTRECHT10

## Artikel 45. Rangorde sociale huurwoningen

Met rangorde wordt bedoeld de volgorde tussen alle woningzoekenden die op het aanbod reageren. Het gaat hier dus om het aanbodmodel voor de sociale huurwoningen van woningcorporaties. In de huisvestingsverordening staat de rangorde in artikel 45 beschreven. Basis voor de volgorde is de inschrijfduur, maar daarvoor moet rekening worden gehouden met een aantal voorrangsbepalingen. Deze bepalingen staan beschreven in paragraaf 2.5 (voorrangsgronden) en paragraaf 2.6 (urgentverklaring).

**Probleem**

- In de huidige verordening is de rangorde onvoldoende uitgewerkt. Het gaat hierbij vooral om de rangorde tussen de verschillende voorrangen. Met andere woorden, aan welke voorrang prioriteit wordt gegeven? In de verordening ontbreken duidelijke keuzes, terwijl deze wel noodzakelijk zijn voor het functioneren van het systeem. Voor de praktijk zijn daarom werkafspraken gemaakt tussen de woningcorporaties en gemeenten. Deze afspraken dragen echter niet bij aan de transparantie van de huisvestingsverordening en het systeem van woningtoewijzing (oftewel de grens tussen beleid en uitvoering is niet helder).

**Oplossing**

- De rangorde volledig uitwerken in de huisvestingsverordening en als er meerdere voorrangsregels gelden, de volgorde aanhouden zoals deze in de praktijk wordt toegepast. (het gaat hierbij om de volgorde zoals benoemd in artikel 45, lid 3).
- In de regio is de afspraak gemaakt om voor de nieuwe huisvestingsverordening de huidige huisvestingsverordening te continueren. Aangezien de huidige verordening niet helder genoeg is met betrekking tot de rangorde, is het voorstel om de huidige praktijk te vertalen in de nieuwe verordening. De monitor van de woningnetdata geeft ook geen aanleiding om een andere rangorde te hanteren.
- Bij artikel 45 lid 3 staan nu 13 voorrangsbepalingen. Bij een advertentie van woonruimte worden niet alle bepalingen tegelijk gebruikt. Een deel van de bepalingen is van toepassing in specifieke situaties, bijvoorbeeld kernbinding (c), terugkeervoorrang bij volkshuisvestelijke urgentie (e) of doorschuiven (g).

**Aandachtspunt**

- Voor de monitoring van de WoningNet-data wordt de monitor van RWU gebruikt. In de verordening is in artikel Artikel 73. een rapportage verplichting opgenomen met een directe verwijzing naar deze monitor die ook gebruikt zal worden voor de regionale afstemming.

UTRECHT10

Voorbeeld advertentie met de rangorde in de ‘spelregels’.

**Beschrijving**

| | |
|---|---|
| Type woning | Galerijflat |
| Oppervlakte | 42,05 m² |
| Aantal kamers (incl. woonkamer) | 2 (1 Slaapkamer) |
| Beschikbaar per (onder voorbehoud) | 17-02-2023 |
| Contractvorm | Onbepaalde tijd contract |
| Advertentienummer | 189141 |

**Voorwaarden**

| | |
|---|---|
| Inkomen 1 persoon | maximaal € 44035 |
| Inkomen 2 of meer personen | maximaal € 48625 |

**Spelregels**

Wij sorteren de kandidaten die op deze woning reageren op basis van de volgende kenmerken:

- Voorrang voor huishoudens met maximaal 2 personen
- Voorrang voor woningzoekenden uit de wijk met een stadsurgentie
- U huurt al een woning in dit complex en wilt doorschuiven
- U maakt gebruik van een urgentie
- U neemt deel aan de regeling Van groot naar beter
- U heeft een laag inkomen
- U maakt gebruik van een beroepsvoorrang
- Inschrijfduur

**Huurprijs**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Netto huurprijs | € | 615,78 | |
| Servicekosten | € | 12,11 | |
| Water | € | 7,90 | + |
| Bruto huurprijs | € | 635,79 | |
| **U betaalt per maand** | € | **635,79** | |
| Rekenhuur | € | 625,88 | |