gemeente harderwijk

Wijzigingen overzicht Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026

De opzet van de Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2026 is anders dan de Huisvestingsverordening die nu geldt. De voorliggende Huisvestingsverordening betreft een uitgebreide actualisatie van de huidige verordening, waardoor veel artikelen zijn gewijzigd (qua inhoud of qua plek in de verordening). Het voert om die reden te ver om iedere wijziging te benoemen. We volstaan daarom met de belangrijkste wijzigingen, zoals het opnemen van de volledige urgentieregeling, de vergunningplicht voor nieuwbouw sociale koop, de voorrang voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de regio Noord-Veluwe en het opnemen van regels voor toewijzing van woonwagenstandplaatsen. De belangrijkste wijzigingen staan in het schema hieronder:

Nieuw	Oud	Toelichting
Vergunningplicht voor nieuwbouw sociale koopwoningen, artikel 2 lid 3 Woningen met een koopprijsgrens van € 269.000 zijn vergunningplichtig gesteld.	Voorheen was deze vergunningplicht niet in de verordening opgenomen.	Deze nieuwbouw koopwoningen mogen alleen worden bewoond door mensen met een daarbij passend inkomen. Daarnaast geldt dat 50% van deze categorie woningen met voorrang moet worden aangeboden aan mensen met binding aan de regio Noord-Veluwe (artikel 39).
Loting, artikel 4 lid 2 minimaal 10% en maximaal 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt aangeboden via loting.	Voorheen was de afspraak dat maximaal 10% van de woningen in Harderwijk via loting werd aangeboden (andere regiogemeenten hanteerden 20%).	Met het vastleggen van een minimaal percentage beogen we dat altijd een vast deel van het vrijkomend aanbod via loting wordt aangeboden. Het maximum zorgt ervoor dat ook woningen beschikbaar blijven voor het reguliere aanbodmodel. Door bindingseisen te hanteren bij de lotingwoningen, willen we urgent woningzoekenden met binding aan de regio een kans geven op een woonplek. En urgentieaanvragen verminderen.

Behoud van inschrijfduur, artikel 6 lid 6 De inschrijfduur vervalt niet wanneer bepaalde woningzoekenden bepaalde woonruimte accepteren, zoals studio's en starters-/ jongerenwoningen.	Voorheen was dit niet in de verordening opgenomen.	Behoud van inschrijfduur maakt het accepteren van een kleine woning minder risicovol. Voor doorstroming naar een grotere woning hoeft men niet weer jaren inschrijfduur op te bouwen. Daarnaast komt dit de verhuurbaarheid van specifieke woonruimten ten goede.
Voorrangsregelingen, artikel 13 Nieuw toegevoegd in de verordening.	Voorheen was dit niet in de verordening opgenomen.	Hiermee is het mogelijk om bepaalde groepen woningzoekenden voorrang te verlenen op woonruimte, passend bij de doelgroep (denk aan ouderen en jongeren).
Economische en maatschappelijke binding bij sociale huurwoningen, artikel 14 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan mensen met economische of maatschappelijke binding aan de regio Noord-Veluwe.	Voorheen waren bindingseisen niet in de verordening opgenomen.	Dit is een instrument om te sturen op toewijzing van sociale huurwoningen aan mensen met binding aan de regio Noord-Veluwe.
Urgentieregeling		
De urgentieregeling is uitgebreid met wettelijk verplicht urgenten (cf. Wet versterking regie volkshuisvesting). Ook zijn de regels voor het toekennen van urgentie onderdeel van de verordening.	Voorheen was een summiere urgentieregeling in de verordening opgenomen en waren de uitvoerings-regels opgenomen in de urgentierichtlijn.	De wet versterking regie wijst enkele categorieën als verplicht urgent aan. Deze zijn, waar deze nog niet in de bestaande urgentieregeling waren opgenomen, toegevoegd in de verordening. Dit zonder afbreuk te doen aan de in de Noord-Veluwe door de raden aangewezen urgente groepen die niet wettelijk verplicht zijn (denk aan scheiding met minderjarige kinderen).

Er kan op drie manieren urgentie worden verleend: directe bemiddeling, zelf zoeken of eerst zelf zoeken en daarna direct worden bemiddeld.	Voorheen was sprake van vier categorieën die achtereenvolgens in aanmerking kwamen voor urgentie.	In de nieuwe verordening wordt van woningzoekenden die urgentie aanvragen verwacht dat ze eerst ook zelf hebben gezocht naar woonruimte. Afhankelijk van de reden van de urgentie aanvraag, wordt men direct bemiddeld of wordt verwacht dat men (eerst) zelf zoekt.
Urgente categorieën		
Statushouders, art. 25 De aan de gemeenten gekoppelde statushouders krijgen urgentie.	Statushouders krijgen onder de huidige verordening ook urgentie.	De opgelegde taakstelling verplicht gemeenten de aan hen gekoppelde statushouders te huisvesten. Zowel in de huidige als nieuwe verordening gebeurt dit d.m.v. directe bemiddeling.
Onbewoonbaarheid woning, art. 26 Als een woning door brand, wateroverlast, ontploffing of andere ernstige schade onbewoonbaar is geworden.	Deze personen kregen ook onder de huidige verordening urgentie.	Als de verwachting is dat een onbewoonbaar geworden woning niet binnen drie maanden weer kan worden bewoond, komt de bewoner in aanmerking voor urgentie.
Ernstige en chronische medische problematiek, art. 27 Er is een verplichte categorie toegevoegd, namelijk de woningzoekende die vanwege chronische medische problematiek een instelling verlaat waar hij/zij geneeskundige geestelijke zorg ontving of een instelling verlaat waar hij verbleef in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden;	Onder de huidige verordening kwamen onder bepaalde voor-waarden (alleen) woningzoekenden voor urgentie in aanmerking als de huidige woonsituatie leidt tot een ernstig risico voor de veiligheid, gezondheid of het functioneren van een gezinslid met medische of psychische problematiek.	De Wet regie op de volkshuisvesting heeft de nieuw toegevoegde categorie wettelijk verplicht gesteld. Daarnaast is de categorie die we al aanmerkten als urgent onder de huidige verordening ook weer opgenomen.

Ook de bestaande categorie (zie kolom hiernaast) is opgenomen, met de daarbij behorende voorwaarden.		
Geweld en bedreiging, art. 28 Hiervoor komt in aanmerking de woningzoekende die wegens huiselijk geweld of mensenhandel een opvang verlaat; en De woningzoekende die vanuit een thuissituatie te maken heeft met geweld of bedreiging.	In de huidige verordening kwam iemand voor urgentie in aanmerking wanneer hij/zij kon aantonen dat hij/zij te maken had met ernstig geweld door één of meerdere huisgenoten en terugkeer naar de woning niet veilig is, of wanneer de aanvrager verbleef in een verblijf vanwege huiselijk geweld.	Voor de nieuwe regeling is allereerst aangesloten bij de definitie, criteria en voorwaarden die de wet versterking regie volkshuisvesting voorschrift. Hieraan is toegevoegd dat woningzoekenden ook urgentie kunnen krijgen wanneer zij of één van hun leden uit het huishouden te maken hebben met ernstig psychisch of fysiek geweld, als gevolg waarvan zij niet langer in de zelfstandige woning kunnen blijven wonen. De voorwaarden die hierbij gelden, zijn eveneens opgenomen in de bepaling.
Uitstroom naar zelfstandig wonen, art. 29 Hier wordt geregeld dat voor urgentie in aanmerking komen personen die één van de volgende instellingen verlaten: - maatschappelijke opvang - beschermd wonen instelling - jeugdinstelling - penitentiaire instelling	In de huidige verordening passen we directe bemiddeling toe voor mensen die uitstromen uit een instelling voor beschermd wonen of maatschappelijke opvang.	De categorie personen die uitstromen uit een penitentiaire inrichting is nieuw. In de nieuwe verordening is aangesloten bij de definities, criteria en voorwaarden die de Wet versterking regie volkshuisvesting voorschrijft.
Deelname overheidsprogramma, art. 30 Urgent zijn deelnemers van een overheidsprogramma dat gericht is op het duurzaam uitstappen uit de seksbranche (stoppende sekswerkers).	Deze categorie kenden we niet in de huidige verordening.	Deze categorie is aangemerkt als verplicht urgent in de Wet versterking regie volkshuisvesting. Hierbij is aangesloten bij de definities, criteria en voorwaarden die deze wet voorschrijft.

Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering, art. 31 De bewoner van een woning die wordt gesloopt of waarbij ingrijpende renovatie plaatsvindt, komt in aanmerking voor urgentie. We onderscheiden twee situaties: Degene die aanspraak maakt op terugkeer naar het plan/huidige woonplek, wordt direct bemiddeld naar een (tijdelijk) andere woning. Degene die geen aanspraak maakt op terugkeer, heeft zes maanden de tijd om zelf andere woonruimte te zoeken en wordt indien nodig, daarna direct bemiddeld.	In de huidige verordening werd per project waarbij sprake was van stadsvernieuwing (renovatie/sloop) door het college van B&W urgentie afgegeven.	
Mantelzorg, art. 32 In de verordening komen mantelzorgverleners of -ontvangers onder de daar genoemde voorwaarden in aanmerking voor urgentie.	In de huidige regeling kennen we ook al een urgentieregeling voor mantelzorgverleners of -ontvangers.	
Scheiding of relatiebreuk met kinderen, art. 33 Woningzoekenden met thuiswonende kinderen jonger dan 21 jaar komen i.v.m. scheiding in aanmerking voor urgentie als men voldoet aan de voorwaarden (o.a. moet men drie jaar op hetzelfde adres hebben samengewoond).	In de huidige verordening is deze categorie ook opgenomen. Hier gold de eis dat men twee jaar op hetzelfde adres moet hebben samengewoond.	Deze categorie is niet wettelijk verplicht maar was reeds onderdeel van de huidige verordening en om die reden ook opgenomen in de nieuwe verordening.

Woonlasten, art 34 Voor urgentie in aanmerking komen woningzoekenden die vanwege een niet verwijtbare en niet-voorziene inkomensdaling de woonlasten niet meer kunnen dragen.	In de huidige verordening kennen we deze categorie ook.	De regeling is nagenoeg identiek aan elkaar. In de nieuwe regeling is toegevoegd dat de aanvrager ten tijde van de aanvraag in een zelfstandige woonruimte moet wonen. De criteria zijn opgenomen in de regeling.
Regels m.b.t. toewijzing van woonwagenstandplaatsen zijn toegevoegd (o.b.v. afstamming).	Voorheen golden dezelfde toewijzingsregels als voor reguliere sociale huurwoningen (o.b.v. inschrijfduur).	Met de nieuwe regels wordt meer recht gedaan aan het wonen in familieverband.