

Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, gemeente Bunnik

Integrale tekst, met inachtneming van de Verordening tot wijziging van de huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, gemeente Bunnik, vastgesteld op 22 juni 2017.

De raad van de gemeente Bunnik,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017

Gelet op artikel 4 van de Huisvestingwet

Besluit vast te stellen de verordening: Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, gemeente Bunnik

Woningmarkt regio Utrecht

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemeen	3
Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte	6
<i>Paragraaf 2.1 Werkingsgebied</i>	<i>6</i>
<i>Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning</i>	<i>6</i>
<i>Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden</i>	<i>8</i>
<i>Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen</i>	<i>9</i>
<i>Paragraaf 2.5 Urgentie</i>	<i>12</i>
<i>Paragraaf 2.6 Systeem voor de verdeling van woonruimte</i>	<i>16</i>
Hoofdstuk 3 Gemeentelijk Woonbeleid	19
Hoofdstuk 4 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad	20
<i>Paragraaf 4.1 Onttrekking, samenvoeging, omzetting en woonvorming</i>	<i>20</i>
<i>Paragraaf 4.2 Splitsing in appartementsrechten</i>	<i>21</i>
Hoofdstuk 5 Slotbepalingen	23
Bijlage 1 Artikelsgewijze toelichting	24
Bijlage 2 Tabel bestuurlijke boete	31

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1.	Aanbodmodel:	Het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte.
2.	Advertentiemedium:	Een uitgave per verhuurder dan wel een groep van verhuurders waarin voor toewijzing beschikbare woonruimten wordt aangeboden.
3.	Bemiddeling:	Buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
4.	Bereidverklaring:	Schriftelijke verklaring van de eigenaar, dat hij bereid is woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven.
5.	Burgemeester en wethouders:	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik
6.	Doorstromer:	Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarkt-regio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens als bedoeld in artikel 1.1, lid 15.

7.	Echte dienstwoning:	Een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst.
8.	Economische binding:	Een woningzoekende is economisch gebonden als bedoeld in artikel 14 lid 3 van de Wet.
9.	Eigen toegang:	Elke deur die direct toegang geeft tot de woning bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.
10.	Eigenaar:	Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
11.	Huishouden:	Een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
12.	Huisvestingsvergunning:	Een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet.
13.	Huurprijs:	De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.
14.	Huurprijsgrens:	Liberalisatiegrens.
15.	Ingezetene:	Degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdvverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning.
16.	Inkomen:	Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'aanvrager'.
17.	Inkomensgrens van de doelgroep	De grens van de doelgroep volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting (TRDAEBTIV). De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.
18.	Inwoning:	Het bewonen van een woonruimte welke deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.
19.	Kamer:	Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon- en slaapruiimte met een oppervlakte van tenminste 5 m ² .
20.	Koopprijs:	De prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald of de WOZ-waarde op 1 januari, jaar van vergunningaanvraag.
21.	Kooprijsgrens:	Maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen.
22.	Laatste Kansbeleid:	Regels met betrekking tot woningzoekenden die vanwege wanbetaling of ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, na een gerechtelijke uitspraak uit hun woning zijn gezet of worden gezet en nog een laatste kans krijgen.
23.	Liberalisatiegrens:	De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
	Lokaal woningzoekenden	<ol style="list-style-type: none"> 1. Woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in hoofdstuk 3, gemeentelijk woonbeleid, lid 3 en 2. woningzoekenden die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.
24.	Lotingmodel:	De kandidaat voor de aangeboden woonruimte wordt door middel van loting bepaald.
25.	Maatschappelijke binding:	De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van: <ol style="list-style-type: none"> 1. personen die tenminste drie jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en 2. personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.
26.	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 (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).
27.	Onttrekken:	Hieronder wordt mede begrepen het deels onttrekken van woonruimte in een pand waardoor de gehele woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.
28.	Onzelfstandige woonruimte:	Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
29.	Overige woningzoekenden:	Alle woningzoekenden die niet als doorstromer kunnen worden aangemerkt.

30.	Rekenhuur:	De rekenhuur zoals is bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.
31.	Splitsingsvergunning:	Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet.
32.	Standplaats:	Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
33.	Starter:	Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur.
34.	Statushouder:	Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000.
35.	Student:	Woningzoekende die een voltijdsopleiding volgt aan een instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.
36.	Toewijzingsysteem:	Het selecteren van een kandidaat voor ter verdeling beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.
37.	Vloeroppervlakte	De gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
38.	Vergunning wijziging woonruimtevoorraad:	Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Wet.
39.	Wet:	De Huisvestingswet 2014.
40.	Wezenlijke voorzieningen:	Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.
41.	Woningmarktregio:	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, Vianen, Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede.
42.	Woningtypen:	Deze verordening maakt onderscheid in de volgende woningtypen: <ol style="list-style-type: none"> 1. nultredenwoningen: woningen die zonder trap bereikbaar zijn evenals de wezenlijke voorzieningen, geschikt voor personen van 65 en ouder en voor personen met een functiebeperking. Deze categorie kan worden verbijzonderd naar de volgende drie typen woningen: * gelijkvloerse woningen * rollatorwoningen * rolstoeltoegankelijke woningen; 2. woningen met zorgvoorzieningen (aanleunwoningen/beschutte woningen): zelfstandige woningen waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen; 3. woningen voor minder validen: ingrijpend aangepaste woningen die naar hun aard bestemd zijn voor bewoning door een minder valide persoon; 4. jongerenwoningen: woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar; 5. wisselwoningen: woningen die ten behoeve van tijdelijke bewoning worden aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren; 6. plankwoningen: woningen die op de nominatie staan ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kunnen worden gegeven; 7. eengezinswoning; 8. appartement - parterre; 9. appartement vanaf 1e verdieping (met/zonder lift); 10. bovenwoning; 11. benedenwoning; 12. maisonnette, verder te onderscheiden in een ondermaisonnette (vanaf begane grond) of bovenmaisonnette (vanaf 1e verdieping); 13. studentenwoning: woonruimte met een vloeroppervlakte van minder dan 30 m², bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
43.	Woningzoekenden	Huishoudens ingeschreven in het woningzoekendenregister.
44.	Woongroep:	Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen te wonen.
45.	Woonruimte:	Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.
46.	Woonvorming	Woonruimte verbouwen tot twee of meer woonruimten voor verhuur.
47.	Zelfstandige woonruimte:	Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen.
48..	Zoekprofiel:	Een beschrijving van de woningtypen, woninggrootte en locatie waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens.
2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
 - b. onzelfstandige woonruimte;
 - c. woonschepen;
 - d. ligplaatsen voor woonschepen en
 - e. zelfstandige studentenwoningen.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1 Vergunningsvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.
2. De aanvraag wordt ingediend samen met:
 - a. een kopie van het huurcontract of een bereidverklaring van de verhuurder en inkomensgegevens van alle leden van het huishouden, met uitzondering van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.
4. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. aan wie de vergunning wordt verleend;
 - b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
 - c. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt en
 - d. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
 - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig;
 - c. het inkomen is maximaal de inkomensgrens van de doelgroep, € 36.165 (peildatum 1 januari 2017) en
 - d. in oplopende volgorde:
 - 1e. bij toewijzing de voorrangsregels toegepast zijn volgens paragraaf 2.4 en
 - 2e. er geen andere gegadigde is die bij toepassing van de voorrangsregels eerder voor de woonruimte in aanmerking zou moeten komen.
2. Het in lid 1 c. genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie, statushouders en woningzoekenden die uitgezonderd zijn van de inkomensstoets zoals vermeld in Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A.

3. In afwijking van lid 1 kan voor huurwoningen met een huurprijs vanaf € 628,24 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen tot € 45.717 (peildatum 1 januari 2016).
4. De in het lid 1 en lid 3 genoemde huurprijs en inkomens worden jaarlijks per 1 januari aangepast.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

1. Een huisvestingsvergunning wordt voorts aan iedere aanvrager verleend indien de woonruimte door de eigenaar gedurende een termijn van tenminste drie maanden, gerekend vanaf de datum waarop de eerste advertentie als bedoeld in lid drie, is verschenen, zonder resultaat is aangeboden aan woningzoekenden die krachtens het bepaalde in artikel 2.2.3 voor die woonruimte in aanmerking komen en de eigenaar heeft voldaan aan de in de overige in dit artikel gestelde voorwaarden.
2. De woonruimte moet zijn aangeboden tegen een redelijke huurprijs, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 17, eerst lid van de Wet.
3. Het aanbieden dient, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid, tenminste driemaal (eenmaal per maand) te geschieden via advertenties in een regionaal of lokaal advertentiemedium.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 2.2.5 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
 - a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
 - 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. ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om:
 - uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of
 - strafbare feiten te plegen.

Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden

1. Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte:
 - a. dragen de woningcorporaties in de woningmarktregio zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor de woonruimte;
 - b. stellen de woningcorporaties in de woningmarktregio regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens en einde van de inschrijving;
 - c. ontvangt de woningzoekende een bewijs van inschrijving;
 - d. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie en
 - e. wordt een inschrijving beëindigd als de woningzoekende via het toewijzingssysteem woonruimte krijgt toegewezen, met uitzondering van een tijdelijk huurcontract.
2. In het register zoals genoemd in lid 1 worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende eisen:
 - a. tenminste één der leden is 18 jaar of ouder;
 - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig.
3. Indien vooraf door burgemeester en wethouders regels zijn opgesteld over het Laatste Kansbeleid kan een inschrijving als in lid 2 worden geweigerd, indien:
 - a. het een moeilijk plaatsbare betreft die:
 - door een gerechtelijke uitspraak wegens wanbetaling uit een woning, van een aan het aanbodmodel als omschreven in artikel 2.6.1 deelnemende verhuurder, is of wordt gezet en

- geen afbetalingsregeling, tegen gangbare voorwaarden rond de maximale afbetalingscapaciteit met de vorige verhuurder, is overeengekomen dan wel een dergelijke afbetalingsregeling niet nakomt.
- b. Het een moeilijk plaatsbare betreft:
 - Die door een gerechtelijke uitspraak is uitgezet, om reden van ernstige inbreuk op de veiligheid en het woongenot van omwonenden en
 - Ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en
 - Gebleken is dat, gegevens het risico van herhaling, binnen het bezit van de aan het aanbodmodel deelnemende verhuurders geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt, dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden;
- c. De weigering van het verzoek een periode van drie jaar bestrijkt.
 - 4. a. Een verzoek als bedoeld in lid 2 kan worden geweigerd indien het huishouden een hoofdhuurder betreft waartegen burgemeester en wethouders een besluit heeft genomen tot ontruiming van een woning vanwege onrechtmatige bewoning.
 - b. De weigering van het verzoek bestrijkt een periode van drie jaar.

Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen

Artikel 2.4.1 Voorrangregels inkomen – huur

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan huishoudens met inachtneming van de tabel 1:

Tabel 1

Leeftijd	Huishoudengrootte	Inkomen	Huurprijs
Tot de pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.200	€ 592,55
	Twee personen	Tot en met € 30.150	€ 592,55
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.150	€ 635,05
Vanaf pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.200	€ 592,55
	Twee personen	Tot en met € 30.175	€ 592,55
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.175	€ 635,05

2. De in artikel 2.4.1, lid 1 gebruikte huur- en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari aangepast volgens de wet op de huurtoeslag.
3. Indien noodzakelijk, om aan de vereisten van de Woningwet te voldoen, kan een woningcorporatie huishoudens met een inkomen 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.

Artikel 2.4.2. Voorrangsregels gemeentelijk woonbeleid

1. Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders voorrangregels instellen.
2. a. De voorrangregels hebben betrekking op:
 - A. Bezettingsnorm
 - B. Woningtype
 - C. Doorstroming
 - D. Binding
 - E. Bijzondere doelgroepen

- b. De voorrangregels worden toegepast met de navolgende voorwaarden:

A. Bezettingsnorm

1. Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangregel instellen voor de grootte van de woonruimte in verhouding tot het aantal personen, waarbij een gemeente kan kiezen uit twee opties:

- Optie 1: Voorrang meerpersoonshuishoudens bij woonruimte met vier of meer kamers, met inachtneming van de volgende tabel:

Tabel optie 1:

Huishouden naar personen	Kamers woonruimte	
	3 of minder	4 of meer
2 of meer	n.v.t.	Voorrang
1 persoon	n.v.t.	n.v.t.

- Optie 2: Voorrang huishoudensgrootte naar woningcategorie, kamers en woonoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

Tabel optie 2:

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in	
		Eengezins - woningen	Meergezins - woningen
1 kamer	n.v.t.	1	n.v.t.
2	< 60 m ²	1 of 2	n.v.t.
	> 60 m ²	2	n.v.t.
3	< 60 m ²	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m ²	2 of meer	n.v.t.
4	< 60 m ²	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m ²	3 of meer	n.v.t.
5	< 80 m ²	3 of meer	n.v.t.
	> 80 m ²	5 of meer	5 of meer
6	< 80 m ²	5 of meer	5 of meer
	> 80 m ²	6 of meer	6 of meer
7	< 80 m ²	6 of meer	6 of meer
	> 80 m ²	7 of meer	7 of meer
8	< 80 m ²	7 of meer	7 of meer
	> 80 m ²	8 of meer	8 of meer

2. Wanneer er op aantoonbare ervaringsgegevens gebaseerde noodzaak bestaat, kunnen burgemeester en wethouders afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.

B. Woningtype

1. De volgende woningtypen kunnen met voorrang worden toegewezen aan de omschreven doelgroep:

Woningtype	Doelgroep
- Woningen met zorgvoorzieningen	Voorrang voor woningzoekenden die geïndiceerd zijn door een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
Nultredewoningen	Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder of die geïndiceerd zijn op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Woningen voor minder validen	Voorrang voor minder validen bij ingrijpend aangepaste woonruimte die naar hun aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon.
- Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren bij woonruimte die passend is voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.

2. Als de aanbieding van de woningtype bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende woonruimte, na instemming van burgemeester en wethouders, maximaal tweemaal, opnieuw worden aangeboden voordat andere woningzoekenden in aanmerking komen.

C. Doorstroming

1. Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangregeling opstellen voor doorstromers.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de doorschuifregeling toepassen onder de volgende voorwaarden:
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven binnen een complex.

- b. De toepassing van de doorschuifregeling is transparant.
- c. Een woningzoekende die gebruik maakt van de doorschuifregel mag geen wooncarrière maken. Er is bij de doorschuifregeling geen sprake van een wooncarrière als het woningtype en de woninggrootte gelijk is gebleven.
- d. In afwijking van lid c kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden opstellen waarbij er geen sprake is van wooncarrière als de woningzoekende een functiebeperking heeft en de beoogde woning hiervoor beter passend is.

D. Bindingsregels

- 1. De bindingsregel is van toepassing voor de kern Werkhoven.
- 2. Bij de bindingsregel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
 - a. Voorrang voor lokaal woningzoekenden.
 - b. Met toepassing van de overige voorrangsregels is de volgorde van woningzoekende als volgt:
 - 1e. lokaal woningzoekende met urgentie
 - 2e. lokaal woningzoekende
 - 3e. niet-lokaal woningzoekende met urgentie
 - 4e. niet-lokaal woningzoekende
 - c. In afwijking van lid b. kunnen burgemeester en wethouders, bij de volgorde in lid b na 1e woningzoekende, voorrang verlenen aan de niet-lokaal woningzoekende met een indicatie als het een woningtype betreft met zorgvoorzieningen of voor minder validen.
 - d. De criteria eerste afgifte datum bij urgenten en langste inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.

E. Bijzondere doelgroepen

- 1.
 - a. Burgemeester en wethouders omschrijven de beoogde doelgroep en stellen voorwaarden op.
 - b. De bijzondere doelgroep ondervindt negatieve effecten van de schaarste waarmee ze zich onderscheiden van de andere woningzoekenden.
 - c. Voorrang voor bijzondere doelgroepen is alleen van toepassing in de betreffende gemeente.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

- 1. Voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een woningzoekende urgent verklaren, waarbij de volgende voorwaarden alle van toepassing zijn:
 - a. de woningzoekende is ingezetene en
 - b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de woningmarktregio en
 - c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie en
 - d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien en
 - e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht en
 - f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk en
 - g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen en
 - h. het inkomen is niet hoger dan het in artikel 2.2.3 lid 3 opgenomen inkomen van het huishouden.
- 2. De in het vorige lid gestelde voorwaarden:
 - a. zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van maatschappelijke indicatie, indicatie statushouders en gedupeerden aanbodsysteem.
 - b. Lid 1e. tot en met 1h. zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van een mantelzorgindicatie, waarbij de aanvrager van een mantelzorgindicatie wel beschikt over zelfstandige woonruimte.
- c. lid 1a. en 1b. zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van een mantelzorgindicatie, waarbij de aanvrager van een mantelzorgindicatie wel beschikt over zelfstandige woonruimte.

3. a. er zijn de volgende indicatiegronden voor urgentie:
- A. Sociale indicatie
 - a. Dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen
 - b. Relatiebeëindiging
 - c. Financiële omstandigheden
 - B. Medische indicatie
 - C. Mantelzorgindicatie
 - D. Volkshuisvestelijke indicatie
 - E. Maatschappelijke indicatie
 - a. Huiselijk geweld
 - b. Uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling.
 - F. Statushouders
 - G. Gedupeerden aanbodsysteem
 - b. Een urgentie wordt verleend onder de navolgende bepalingen:

A. Sociale indicatie

Sociaal geïndiceerden zijn ingezetenen van de woningmarktregio die in verband met sociale problemen in combinatie met omstandigheden in de huidige in de woningmarktregio gelegen woning dringend op korte termijn een andere woning nodig hebben. Alleen onder de navolgende omstandigheden wordt een sociale indicatie verleend:

a. Dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen

Degene die buiten eigen schuld of toedoen hun woonruimte moeten verlaten kunnen, uitsluitend in de volgende gevallen in aanmerking komen voor urgentie:

- het onvoorzienbaar moeten verlaten van een echte dienstwoning, voor zover de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen of
- het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheiding) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of
- een calamiteit zoals brand of overstroming.

Het verzoek om sociale indicatie voor urgentie moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.

b. Relatiebeëindiging

In geval van relatiebeëindiging, waaronder begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst wordt slechts urgentie verleend, wanneer:

- de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren samen op één adres wo(o)n(d)en en tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum werd samengewoond; en
- er minimaal één minderjarig kind in het geding is; en
- geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte kan of had kunnen voorzien.

Wordt aan deze voorwaarden voldaan dan wordt één urgentie toegekend en wel aan de partners die voor meer dan de helft de zorg voor het/de minderjarig(e) kind(eren) draagt. Wordt de zorg gelijk verdeeld dan 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.

Een urgentieaanvraag op grond van relatieverbreking kan worden ingediend:

- bij echtscheiding door een verzoek tot echtscheiding bij de rechtbank of door de uitspraak voorlopige voorziening, maar uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;
- bij een geregistreerd partnerschap op het moment dat partnerschap wordt beëindigd maar uiterlijk drie maanden daarna;
- bij een samenlevingscontract op het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, docht uiterlijk drie maanden daarna of
- bij een samenleving zonder contract op het moment dat de ene partij de ander door middel van een aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen.

c. Financiële omstandigheden

Ingezetenen, die de zorg voor minderjarige kinderen hebben en bij wie de kinderen geregistreerd staan, die buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen zijn geraakt dat zij de woonlasten niet meer op kunnen brengen, kunnen uitsluitend in aanmerking komen voor urgentie indien de betrokkene daadwerkelijk in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling, met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte. De financiële problemen mogen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

B. Medische indicatie

1. Ingezetenen, die in een om medische redenen (fysiek/psychisch) onhoudbare woonsituatie verkeren en om die reden een indicatie voor andere woonruimte hebben ontvangen, kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Datzelfde geldt voor ingezetenen die te maken hebben met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld.
2. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) verhuizing wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, kan aan ingezetenen urgentie worden verleend, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is.

C. Mantelzorgindicatie

1. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentie verlenen aan mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers. Hierbij zijn de volgende voorwaarden alle van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders bepalen de zorgvraag en dat de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;
 - b. de aanvrager dient ingeschreven te staan als woningzoekende;
 - c. de aanvrager heeft in de huidige woonsituatie geen huurschulden en heeft geen overlast veroorzaakt;
 - d. de reisafstand tussen mantelzorg en mantelzorgontvanger is meer dan vijf kilometer en wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer, gemeten volgens de korts mogelijke route;
 - e. er is sprake 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. per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie afgegeven.
2. Overige bepalingen:
 - a. de urgentie wordt uitsluitend verstrekt bij een positief advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger en
 - b. burgemeester en wethouders kunnen een afwegingskader opstellen voor de beoordeling.

D. Volkshuisvestelijke indicatie

1. Huurders en eigenaar-bewoners van woonruimte in de woningmarktregio die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden, kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer de urgentie wordt afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de afgifte van de urgentie als hierboven bedoeld bepalen dat betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex.

E. Maatschappelijke indicatie

1. Huiselijk geweld: woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie. Onder deze cliënten worden in ieder geval verstaan vrouwen die vanwege huiselijk geweld tijdelijk zijn opgenomen in een "Blijf van mijn lijf" huis.
2. Uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling: woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben omdat zij verblijven in een van de gemeentewege erkend opvangtehuis in de woningmarktregio of uit een van de gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio, over wie met betrekking tot de doorstroming naar zelfstandige woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie.

3. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming. De afspraken maken onderdeel uit van de huisvestingsverordening.

F. Indicatie statushouders

1. Op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties huisvest de gemeente statushouders.
2. Toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing door middel van bemiddeling plaatsvinden.

G. Indicatie gedupeerden aanbodsysteem

Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende de indicatie gedupeerden aanbodsysteem toekennen. Voorwaarde bij deze indicatie is een positief advies van de regionale klachtencommissie.

Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1.
 - a. De woningzoekende die meent voor een sociale, medische of mantelzorgurgentie in aanmerking te komen, dient een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan of, bij mantelzorgindicatie, de gemeente waar de mantelzorg verleend gaat worden.
 - b. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:
 - de aard van de persoonlijke problematiek;
 - de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en
 - de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een half jaar absoluut noodzakelijk is;
 - de argumentatie waarom de woningzoekende niet in staat is om binnen 6 maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.
 - c. Bij een aanvraag om toekenning van de urgentie kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen adviseur.
2.
 - a. De aanvraag voor een volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van de woonruimte bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
 - b. De aanvraag voor een maatschappelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de woningmarktregio of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de woningmarktregio.
3.
 - a. Een aanvraag kan tegelijkertijd voor één indicatiegrond worden ingediend.
 - b. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel vast.
2. Urgent woningzoekenden met een sociale, medische, mantelzorg- of maatschappelijke indicatie, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van flatwoningen vanaf de 1e verdieping. In geval van een medische en mantelzorgindicatie kan hiervan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1c uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken, wanneer het belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woonruimte krijgt toegewezen omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht. In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de gemeente waar het probleem is ontstaan, kan reageren.
4. Urgent woningzoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie, kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale woningaanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar zijn met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.

Artikel 2.5.4 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na een termijn van zes maanden na afgifte datum.

2. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen indien er, binnen de termijn van zes maanden, aantoonbaar geen aanbod is geweest overeenkomstig het zoekprofiel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken indien:
 - a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
 - b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte in de regio heeft geweigerd.
4. Na het intrekken van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Paragraaf 2.6 Systeem voor de verdeling van woonruimte

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

1.
 - a. In de woningmarktregio wordt het aanbod van vrijkomende woonruimte van woningcorporaties verdeeld via één toewijzingssysteem.
 - b. De woningcorporaties stellen gezamenlijk een toewijzingssysteem in en onderhouden het systeem.
 - c. Het toewijzingssysteem voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:
 - het is gebruiksvriendelijk en toegankelijk;
 - het biedt woningzoekenden de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken op het aanbod;
 - het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de geldende volgorde en
 - het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de woonruimte.
 - d. Met het toewijzingssysteem kan woonruimte in ieder geval worden verdeeld met het aanbodmodel of het lotingmodel.
2. Het bepaalde in lid 1a en 1b is niet van toepassing op woningcorporaties met een woningvoorraad van minder dan 100 zelfstandige huurwoningen in de woningmarktregio.
3. De vrijkomende woonruimte van woningcorporaties wordt geplaatst in het advertentiemedium. Burgemeester en wethouders kunnen een uitzondering maken voor:
 - a. woonruimte verdeeld via bemiddeling;
 - b. wisselwoningen en plankwoningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
 - c. standplaatsen voor woonwagens;
 - d. beheerdersbelang;
 - e. woonruimte die als geheel met instemming van de eigenaar bestemd wordt of is voor bewoning door een woongroep;
 - f. zelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een groepswooncomplex, wat blijkt uit het gemeenschappelijk beheer van verblijfruimte(n) en/of gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in het betreffende complex.

Artikel 2.6.2 Rangorde op het aanbodmodel

1.
 - a. Ter bepaling van de volgorde bij het aanbodmodel worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.
 - b. Alvorens de volgorde te bepalen volgens a. wordt voorrang verleend met toepassing van de voorrangregels in paragraaf 2.4.
2.
 - a. Woningzoekenden met de status "urgent" hebben bij het aanbodmodel, in afwijking van het bepaalde onder 1a., voorrang boven alle andere kandidaten, indien de woonruimte past binnen het door burgemeester en wethouders voor de urgente vastgestelde zoekprofiel, de voorrangregels in paragraaf 2.4 en zij hebben gereageerd binnen de zoektermijn.
 - b. De volgorde van toewijzing tussen urgenten wordt op basis van oudste datum van verlening van de urgentie.
 - c. In afwijking van a, kunnen burgemeester en wethouders met instemming van de eigenaar van woonruimte, in het advertentiemedium woonruimte aanwijzen, waarop de status "urgent" niet geldig is.

3. Indien een advertentie tot een toewijzing leidt, wordt daaraan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijk woonbeleid

1. Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek.

2. a. De regels hebben betrekking op:

- A. Lotingmodel
- B. Standplaatsen via woongroepmodel
- C. Beheerdersbelang
- D. Woongroepen
- E. Bemiddeling

- b. De navolgende voorwaarden zijn van toepassing:

A. Lotingmodel

- 1. a. Met instemming van burgemeester en wethouders kan maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte in een gemeente via het lotingmodel worden verhuurd.
b. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende voorwaarden stellen.
- 2. Bij het lotingssysteem zijn de voorrangsbepalingen uit paragraaf 2.4 niet van toepassing, met uitzondering van artikel 2.4.1, de voorrangsregel inkomen-huur en artikel 2.4.2 A bezettingsnorm.
- 3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselect bepaald (door het computersysteem). Een woningzoekende kan per woning één reactie uitbrengen.
- 4. Indien een loting tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingang van de contractueel overeengekomen ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

B. Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling

- 1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimte op een woonwagenlocatie, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden stellen:
 - a. een wachtlijst hanteren, gebaseerd op het woongroepmodel met voordrachtsregeling;
 - b. de wachtlijst wordt beheerd door de door burgemeester en wethouders aangewezen woningcorporatie/beheerder en
 - c. inschrijving op deze wachtlijst kan alleen met een geldig inschrijffnummer van WoningNet.
- 2. Toewijzing bij het woongroepmodel met voordrachtsregeling
 - a. 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.
 - b. Het aantal eerste inschrijvers onder a. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.
- 3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers, zoals bepaald in lid 2, op de wachtlijst 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 betreffende 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 de standplaats vrijkomt;
 - d. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond;
 - e. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
 - f. overige woningzoekenden. Op basis van inschrijfduur op de wachtlijst;

- g. voor lid a. tot e. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.
4. Een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert de woningcorporatie/beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde zoals in lid 3 aangehouden.
5.
 - a. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling.
 - b. Burgemeester en wethouders vragen de woningcorporatie dan wel de beheerder om advies als zij gebruik maakt van het bepaalde onder a.
6. Voor urgentie is de urgentieregeling uit paragraaf 2.5 van toepassing. Bij urgentieverzoeken kan de adviescommissie van bewoners dan wel van de betreffende woonwagenlocatie om advies worden gevraagd.

C. Beheerdersbelang

1. Beheerderbelang is het belang van de woningcorporatie, de beheerder. Of er sprake is van een beheerderbelang is primair ter beoordeling aan de woningcorporatie, maar ook andere instanties, inclusief burgemeester en wethouders, kunnen een beheerdersbelang herkennen en aankaarten bij de woningcorporatie.
2. Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang worden verhuurd.
3. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
 - a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;
 - b. het is niet mogelijk gebleken om de aanleiding, zoals de overlast, op een andere wijze adequaat te bestrijden;
 - c. de woningcorporatie lost het probleem eerst binnen het eigen bezit op en vervolgens pas in andermans bezit.
4. Woningcorporaties rapporteren jaarlijks achteraf aan burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij invulling hebben gegeven aan dit artikel. Daarbij wordt in elk geval aangegeven om welke aantallen het in het betreffende jaar gaat met een korte aanduiding van de aard van de problematiek. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

D. Woongroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen een groep huurders aanmerken als woongroep.
2.
 - a. Vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt door de woongroep zelf toegewezen.
 - b. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiegroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen.

c. Bij de toewijzing zijn de eisen voor verlening van een huisvestingsvergunning uit artikel 2.2.3 van toepassing.

E. Bemiddeling

Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.

Hoofdstuk 3 Gemeentelijk Woonbeleid

1. Burgemeester en wethouders kunnen ter uitvoering van deze verordening beleidsregels vaststellen ter bevordering van gemeentelijk woonbeleid.
2. De beleidsregels worden afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een experimentenregeling instellen. De experimentenregeling moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - 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 woningmarkregio.

Hoofdstuk 4 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 41. Onttrekking, samenvoeging, omzetting en woonvorming

Artikel 4.1.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op:
 - a. Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
 - b. Koopwoningen tot de kooprijsgrens.

Artikel 4.1.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 4.1.1:
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken waardoor de woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
 - d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten voor verhuur.

2. Vrijstelling van het verbod als bedoeld in artikel 4.1.2 lid 1 a. wordt verleend wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. aantal vierkante meters dat ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan de bestemming wordt onttrokken, beslaat niet meer dan een door burgemeester en wethouders te bepalen vloeroppervlakte;
 - b. degene die het bedrijf uitoefent is ook de bewoner van de woonruimte;
 - c. de uitoefening van het bedrijf past binnen de woonbestemming van het pand, dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Artikel 4.1.3

1. De aanvraag van een vergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:
 - a. Naam en adres van de eigenaar of diens gemachtigde;
 - b. Gegevens over de huidige situatie:
 - adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - huur- of koopprijs;
 - aantal kamers;
 - woonoppervlak;
 - woonlaag en
 - staat van onderhoud;
 - c. gegevens over de beoogde situatie:
 - bestemming;
 - bouwtekening;
 - d. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
 - verwachte huur- of koopprijs;
 - naam van de toekomstige bewoner(s);

- omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en
 - schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
 3. Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici kunnen burgemeester en wethouders het advies inwinnen van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

Artikel 4.1.4 Voorwaarden vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning, indien naar hun oordeel het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.
3. Op of bij de vergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen een jaar van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft.
4. Indien aanvrager een tijdelijke behoefte kan aantonen, kunnen burgemeester en wethouders een tijdelijke vergunning voor maximaal vijf jaar verlenen.

Artikel 4.1.5 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning intrekken, indien:
 - a. niet binnen een jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woonvorming;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat in stand laten van de vergunning zal leiden tot een structureel overlastpatroon, in de vorm van ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu voor de directe omgeving van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft.
2. Burgemeester en wethouders gaan niet tot intrekking van de vergunning over, voordat de vergunninghouder, bij aangetekende brief is gewaarschuwd, dat zij de vergunning zullen intrekken, indien niet binnen een te bepalen datum zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, die ervoor zorg dragen dat de overlastgevende situatie wordt beëindigd.

Paragraaf 4.2 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 4.2.1 Werkingsgebied

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op:
 - a. Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
 - b. Koopwoningen tot de kooprijsgrens.

Artikel 4.2.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 4.2.1 te splitsen 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.
2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.2.3 Aanvragen van een splitsingsvergunning

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende stukken:
 - a. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;
 - b. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
 - c. indien burgemeester en wethouders dat nodig achten, overlegging van andere stukken.

Artikel 4.2.4 Voorwaarden of voorschriften

1. Op of bij de splitsingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders in elk geval de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen een jaar van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt moet worden en
 - b. de gebouwde onroerende zaak waarop de splitsing betrekking heeft.
2. In aanvulling op lid 1 kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en/of voorschriften aan de splitsingsvergunning verbinden.

Artikel 4.2.5 Weigeringsgronden

Een splitsingsvergunning kan worden geweigerd als:
naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
de onder a. en b. genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning.

Artikel 4.2.6 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:
 - a. niet binnen een jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
 - b. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 4.2.4 lid 2, niet worden nageleefd;
 - c. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 5.1 Hardheidsclausule

1.
 - a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.
 - b. Indien een woningzoekende op basis van dit oordeel de indicatie "urgent" krijgt, dan is deze indicatie uitsluitend geldig in de gemeente waarvan het college van burgemeester en wethouders geoordeeld heeft dat sprake is van een bijzondere hardheid.

Artikel 5.2 Bestuurlijke boete

1.
 - a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 4.1.2, artikel 4.2.2 en artikel 4.2.4 tweede lid.

- b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.
- c. Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 4.1.2, artikel 4.2.2 en artikel 4.2.4 tweede lid, gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
- d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 4.1.2, artikel 4.2.2 en artikel 4.2.4 tweede lid, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

Artikel 5.3 Intrekking en overgangsbepaling

1. De Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht is ingetrokken door het algemeen bestuur BRU op 1 juli 2015.
2. Al verleende vergunningen onder de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
3. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Artikel 5.4 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Bunnik.

Artikel 5.6 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015,

Aldus vastgesteld in de openbare raadvergadering van 11 juni 2015

De griffier,

Voorzitter