

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening Gemeente Vijfheerenlanden 2019)

DEEL A - GRONDGEBIED VOORMALIGE GEMEENTE VIANEN

WONINGMARKT REGIO UTRECHT



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. | Aftoppingsgrens: | Zoals beschreven in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag . |
| 4. | Bemiddeling: | Buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende. |
| 5. | Bereidverklaring: | Schriftelijke verklaring van de eigenaar, dat hij bereid is woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven. |
| 6. | Burgemeester en wethouders: | Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden. |
| 7. | Doorstromer: | Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio 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 14 . |
| 8. | Echte dienstwoning: | Een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst. |
| 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 meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren. |
| 12. | Huisvestingsvergunning: | <u>Een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet.</u> |

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 hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning.
16.	Inkomen:	Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet 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 Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) . De inkomensgrens wordt jaarlijks aangepast.
18.	Inschrijfduur	De tijd die verstrekken is na de daadwerkelijke inschrijving van een woningzoekende in het register van woningzoekenden.
19.	Inwoning:	Het bewonen van een woonruimte welke deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.
20.	Kamer:	Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon- en slaapruijme met een oppervlakte van tenminste 5 m ² .
21.	Koopprijs:	De WOZ-waarde op 1 januari, jaar van vergunningaanvraag.
22.	Kooprijsgrens :	Maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen, € 290.000 (peildatum 1 januari 2019).
23.	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.
24.	Liberalisatiegrens:	De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag .
25.	Lokaal woningzoekende	<ul style="list-style-type: none"> - Een Woningzoekende met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in artikel 2.4.5 en - Een woningzoekende 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.
26.	Lotingmodel:	De kandidaat voor de aangeboden woonruimte wordt door middel van loting bepaald.
27.	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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 - personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.
28.	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).
29.	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.
30.	Onzelfstandige woonruimte:	Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
31.	Rekenuur:	De rekenuur zoals is bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag .
32.	Splitsingsvergunning:	Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Wet .
33.	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.
34.	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.
35.	Statushouder	Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiël voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, van de Vreemdelingenwet 2000 .
36.	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.
37.	Studentenwoning	Woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30 m ² , bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
38.	Toewijzingsstelsel:	Het selecteren van een kandidaat voor beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.
39.	Vloeroppervlakte	De gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

40.	Vergunning wijziging woonruimtevoorraad:	Een vergunning als bedoeld in <u>artikel 21 van de Wet</u> .
41.	Wet:	<u>Huisvestingswet 2014</u>
42.	Wezenlijke voorzieningen:	Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.
43.	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, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen, Zijderveld en Hoef en Haag in de gemeente Vijfheerenlanden.
44.	Woningruil:	Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning.
45.	Woningtypen:	Deze verordening maakt onderscheid in de volgende woningtypen: <ul style="list-style-type: none"> - nultredenwoning: woning die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen, geschikt voor personen van 65 jaar en ouder en voor personen met een functiebeperking. Deze categorie kan worden verbijzonderd naar de volgende drie typen woningen: <ul style="list-style-type: none"> • gelijkvloerse woning • rollatorwoning en • rolstoeltoegankelijke woning; - woning met zorgvoorzieningen (aanleunwoning/beschutte woning): zelfstandige woning waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen; - woning voor minder validen: ingrijpend aangepaste woning die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon; - jongerenwoning: woning voor alleenstaande en tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar; - wisselwoning: woning die ten behoeve van tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren; - plankwoning: woning die op de nominatie staat ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kan worden gegeven; - eengezinswoning; - appartement - parterre; - appartement vanaf 1e verdieping (met/zonder lift); - bovenwoning; - benedenwoning; - maisonnette, verder te onderscheiden in een ondermaisonnette (vanaf begane grond) of bovenmaisonnette (vanaf 1e verdieping).
46.	Woningzoekenden	Huishoudens ingeschreven in het woningzoekendenregister.
47.	Woongroep:	Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens, drie of meer, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel kiezen om, bestendig, voor onbepaalde tijd samen te wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.
48.	Woonruimte:	Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.
49.	Woonvorming	Woonruimte verbouwen tot, of anderszins realiseren van twee of meer woonruimten voor verhuur, waarbij de woonruimten in ieder geval beschikken over een eigen keuken.
50.	Zelfstandige woonruimte:	Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
51.	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. 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 d, 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
 - b. 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.

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, € 38.035 (peildatum 1 januari 2019) 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. In afwijking van [lid 1](#) kan door burgemeester en wethouders bij woningruil een huisvestingsvergunning worden verleend.
3. Het in [lid 1 c](#) genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en woningzoekenden die uitgezonderd zijn van de inkomensstoets zoals vermeld in [Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A](#).
4. In afwijking van [lid 1 c](#) kan voor huurwoningen met een huurprijs:
 - a. vanaf € 651,03 tot de liberalisatiegrens, een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019).
5. De huurprijsgrens en inkomensgrens, bedoeld in [lid 4 onder a](#), worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens en inkomensgrens van de doelgroep.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbidding

1. Een huisvestingsvergunning wordt 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 [lid 1](#), 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 lid 1 bepaalde.

Artikel 2.2.5 Intrekking en weigering

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken of weigeren, indien:

- a. het huishouden met een huisvestingsvergunning de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door het huishouden 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;
- d. Het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft of
- e. Er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarde(n) van de vergunning.

Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden bij huur tot aan de liberalisatiegrens

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. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie;
 - d. wordt een inschrijving beëindigd als de woningzoekende via het systeem zoals genoemd in paragraaf 2.6, woonruimte krijgt toegewezen, met uitzondering van verhuur met een tijdelijk huurcontract; en
 - e. behoudt een woningzoekende, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur. Onder de voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals in lid d, opnieuw inschrijft.
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; en
 - 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 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, gegeven 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 met huur tot aan de liberalisatiegrens

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

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

Leeftijd	Huishoudengrootte	Inkomen	Huurprijs tot
Tot pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.700	€ 607,46
	Twee personen	Tot en met € 30.825	€ 607,46
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.825	€ 651,03
Vanaf pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.675	€ 607,46
	Twee personen	Tot en met € 30.800	€ 607,46
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.800	€ 651,03

2. De in 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 Voorrangregels Bezettingsnorm

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan het huishouden passend bij de grootte van de woonruimte.
2. Bij de bepaling van de passendheid wordt voorrang gegeven aan een meerpersoonshuishouden bij woonruimte met vier of meer kamers.
3. Wanneer er een op aantoonbare ervaringsgegevens gebaseerde noodzaak bestaat, kunnen burgemeester en wethouders afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.

Artikel 2.4.3 Voorrangsregels woningtype

1. De volgende woningtypen kunnen door burgemeester en wethouders 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.
- Nultredenwoningen	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.
- Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.

Ten aanzien van de categorie woningen met zorgvoorzieningen geldt:

Dit betreft de (zorg)appartementen binnen Hof van Batenstein, die in het kader van scheiden van wonen en zorg worden aangeboden. Woningzoekenden of zorgbehoevenden met een indicatie krijgen voorrang. Naast intramuraal verblijf is het hiermee mogelijk een deel van de appartementen zelfstandig en met voorrang te *verhuren* aan 'zorgbehoevenden', zodat alle appartementen binnen Hof van Batenstein primair beschikbaar blijven voor de doelgroep wonen-met-zorg. Belangstellenden kunnen zich melden bij ZorgSpectrum, die op basis van de belangstellendenregistratie kandidaten voordraagt bij de corporatie (LEKSTEDewonen). De kandidaat levert dan zijn gegevens aan en deze worden net als bij een reguliere aanbieding getoetst aan de wettelijke kaders.

De volgorde bepaling voor deze (zorg)appartementen is:

1. Wlz leveringsvorm intramuraal – CIZ-indicatie;
 2. Wlz leveringsvorm extramuraal: volledig pakket thuis, modulair pakket thuis, pgb – CIZ-indicatie;
 3. Zorgverzekeringswet indicatie wijkverpleging (met minimaal 10 uur planbare zorg per week), en/of een Wmo-beschikking gericht op begeleiding en/of een Wmo-beschikking voor huishoudelijke ondersteuning;
 4. Wmo-verhuisindicatie;
 5. Reguliere woningzoekenden 65 jaar of ouder;
 6. Overige woningzoekenden.
2. Als de aanbieding van het woningtype bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende woonruimte maximaal tweemaal opnieuw worden aangeboden aan dezelfde doelgroep. Daarna komen andere woningzoekenden in aanmerking.

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Regeling van Groot naar Beter:
Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang gegeven aan een doorstromer die een zelfstandige woonruimte met minimaal vier kamers achterlaat.
2. Doorschuifregeling:
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven van een woningzoekende binnen een complex.
 - b. De toepassing van onderdeel a 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 stellen waarbij er geen wooncarrière is, als de woningzoekende een functiebeperking heeft en de beoogde woning hier beter passend voor is.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

1. In de gemeente Vijfheerenlanden is de bindingsregel van toepassing voor het beschikbare aanbod in de kernen Everdingen, Hagestein en Zijderveld.
2. De drie kernen Everdingen, Hagestein en Zijderveld worden beschouwd als 1 kern.
3. Bij het wettelijk toegestane maximum van 25% van het aantal toewijzingen worden de terugkeerders bij sloop/nieuwbouwprojecten niet meegerekend.
4. 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. De criteria eerste afgifte datum bij urgenten en langste inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.
5. In afwijking van lid 2 onder b kunnen burgemeester en wethouder bij de volgorde in lid 2 onder b na de 1e groep woningzoekenden in de rangordebepaling, voorrang verlenen aan de niet lokaal woningzoekende met een indicatie als het een woningtype betreft met zorgvoorzieningen of voor minder validen.

Artikel 2.4.6 Bijzondere doelgroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voorrang verlenen aan één of meer bijzondere doelgroepen.
2.
 - 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. Een urgentie wordt uitsluitend geïndiceerd:
 - a. op sociale gronden,
 - b. op medische gronden,
 - c. op mantelzorg gronden,
 - d. op volkshuisvestelijke gronden,
 - e. op maatschappelijke gronden,
 - f. voorstatushouders als bedoeld in de Vreemdelingenwet, gekoppeld aan de gemeente en
 - g. voor gedupeerden van het aanbodsysteem

2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende urgent verklaren waarbij de volgende voorwaarden cumulatief uitsluitend van toepassing zijn:
 - a. de woningzoekende is ingezetene,
 - b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de woningmarktregio,
 - c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie,
 - d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien,
 - e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht,
 - f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk,
 - g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen en
 - h. het inkomen is niet hoger dan het in [artikel 2.2.3 lid 4 sub a](#) opgenomen inkomen van het huishouden.

3. In afwijking van het tweede lid, geldt bij het urgent verklaren het volgende:
 - a. de voorwaarden, bedoeld in [lid 2](#), zijn niet van toepassing bij een indicatie op maatschappelijke grond, een indicatie voor een statushouder of een indicatie voor een gedupeerde aanbodsysteem.
 - b. bij een indicatie op volkshuisvestelijke gronden zijn de voorwaarden, bedoeld in [lid 1 e tot en met lid 1 h](#) niet van toepassing;
 - c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in [lid 2 a tot en met lid 1 d](#) niet van toepassing. De aanvrager dient wel te beschikken over zelfstandige woonruimte.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden

1. Een indicatie op sociale gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
 - a. **dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen, voor zo ver**
 - 1°. het onvoorzienbaar moeten verlaten van een echte dienstwoning, voor zover de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen of
 - 2°. het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings-) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of
 - 3°. het een calamiteit zoals brand of overstroming betreft.

 - b. **relatiebeëindiging, voor zo ver**
 - 1°. 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
 - 2°. er minimaal één minderjarig kind in het geding is en
 - 3°. geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte van het (de) minderjarige kind(eren) kan of had kunnen voorzien;

 - c. **financiële omstandigheden voor zo ver**
 - 1°. een ingezetene de zorg voor minimaal één minderjarig kind heeft, geregistreerd bij die ingezetene en
 - 2°. een ingezetene buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden en
 - 3°. een ingezetene in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning en naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte en

4°. de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

2. Onder relatiebeëindiging wordt begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst.
3. Indien wordt voldaan aan lid 1, onder b, wordt één urgentie toegekend aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kind of kinderen draagt. Indien de zorg gelijk verdeeld wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.

Artikel 2.5.1b Criteria indicatie medische gronden

1. Een indicatie op medische gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
 - a. een ingezetene, die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert en om die reden een indicatie voor andere woonruimte heeft ontvangen;
 - b. een ingezetene die te maken heeft met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld.
 - c. een verhuizing, die wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is conform de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
2. Onder medische gronden wordt in ieder geval fysieke of psychische redenen verstaan.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

1. Een indicatie op mantelzorg gronden wordt uitsluitend verleend indien:
 - a. de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;
 - b. de aanvrager ingeschreven staat als woningzoekende;
 - c. de reisafstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer is dan vijf kilometer en deze reisafstand wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer. De reisafstand wordt gemeten volgens de kortst mogelijke route;
 - d. 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
 - e. een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een afwegingskader opstellen voor het advies, bedoeld in lid 1, onder e.
3. Per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie verleend.

Artikel 2.5.1d Criteria indicatie volkshuisvestelijke gronden

1. Een indicatie op volkshuisvestelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van woonruimte van huurders en eigenaar-bewoners 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.
2. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer de urgentie wordt verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de urgentie 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.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

1. Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend indien sprake is van:
 - a. huiselijk geweld, waarbij geldt dat een woningzoekende die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen;
 - b. uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling, waarbij geldt dat een woningzoekende dringend woonruimte nodig heeft omdat de woningzoekende verblijft in een door burgemeester en wethouders erkend opvangtehuis of hulp- en dienstverleningsinstelling, na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming.

Artikel 2.5.1f Criteria indicatie gronden statushouder

1. Een indicatie voor een statushouder wordt uitsluitend verleend op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

2. De feitelijke toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

Artikel 2.5.1g Criteria indicatie gedupeerden aanbodsysteem

Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende de indicatie 'gedupeerde aanbodsysteem' toekennen, mits de regionale klachtencommissie heeft geconstateerd dat aanvrager daadwerkelijk door het aanbodsysteem is gedupeerd.

Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1.
 - a. De woningzoekende die meent voor een urgentie op sociale, medische of mantelzorg gronden in aanmerking te komen, dient een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan of, bij urgentie op mantelzorg gronden, 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 en
 - 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 urgentie op sociale gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1a lid 1a, moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.
 - b. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, relatiebeëindiging, als bedoeld in artikel 2.5.1a lid 1b, kan alleen worden ingediend in de periode:
 - Bij echtscheiding: van het moment dat een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening is ingediend bij de rechter, tot uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;
 - Bij beëindiging 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, doch uiterlijk drie maanden daarna of
 - Bij 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, doch uiterlijk drie maanden daarna;
 - Bij het ontbreken van bovengenoemde documenten om de urgentie-aanvraagperiode te beoordelen op het moment dat de samenwoning daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan en dit ook blijkt door middel van het overleggen van een uittreksel van het gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen), tot uiterlijk drie maanden daarna.
 - c. De aanvraag voor een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1d, kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van de woonruimte bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
 - d. De aanvraag voor een urgentie op maatschappelijke gronden, als bedoeld in artikel 2.5.1e, kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door een van gemeentewege erkend opvangtehuis of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen.
3. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. 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 op sociale, medische, mantelzorg- of maatschappelijke gronden, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping. In geval van een urgentie op medische of mantelzorg gronden 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, als de leefbaarheid daar aanleiding voor geeft of wanneer het standaard regionale zoekprofiel 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 betreffende gemeente kan reageren.

4. Urgent woningzoekenden met een urgentieverklaring op volkshuisvestelijke gronden kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale aanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.
5. Urgent woningzoekenden met een mantelzorg indicatie kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping en als dit aanbod niet meer dan vijf kilometer gelegen is vanaf de woning van de mantelzorgontvanger/mantelzorgverlener, gemeten volgens de kortst mogelijke route. Van dit woningtype kan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in [artikel 2.5.2 lid 1c](#) uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

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. In afwijking van [lid 1](#):
 - a. vervalt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden na een termijn van 1 jaar.
 - b. kunnen burgemeester en wethouders 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 of vervallen 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. 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 verblijfsruimte(n) en/of gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in het betreffende complex.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij 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 lid a wordt voorrang verleend met toepassing van de voorrangsregels in paragraaf 2.4.
2. a. Woningzoekenden met de status "urgent" hebben bij het aanbodmodel, in afwijking van het bepaalde onder lid 1a, voorrang boven alle andere kandidaten, onder de voorwaarde dat:
 - de woonruimte past binnen het door burgemeester en wethouders voor de urgente vastgestelde zoekprofiel,
 - de voorrangregels in paragraaf 2.4 zijn toegepast en
 - zij hebben gereageerd binnen de zoektermijn.

b. Ter bepaling van de volgorde tussen urgenten worden belangstellende urgenten op datum van verlening van de urgentie gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de urgente met de oudste urgentiedatum.

c. In afwijking van lid a, kunnen burgemeester en wethouders met instemming van de eigenaar van woonruimte, in het advertentiemedium woonruimte aanwijzen, waarop de status "urgent", niet geldig is.

d. het aantal woningen per kalenderjaar dat uitgesloten wordt voor urgenten bedraagt maximaal 5% van het aantal mutaties in het voorgaande jaar, exclusief lotingwoningen.
3. Indien een advertentie tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid

1. Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek.
2. De regels hebben betrekking op:
 - a. Lotingmodel
 - b. Standplaatsen via woongroepmodel
 - c. Beheerdersbelang
 - d. Woongroepen
 - e. Bemiddeling

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

1. a. Maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van de sociale woonruimte in de gemeente Vijfheerenlanden mag via het lotingmodel worden verhuurd. Alleen jongerenwoningen worden verloot.
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, voorrangsregel bezettingsnorm en artikel 2.4.3, woningtype.
3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselekt 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 ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3b 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. inschrijven op deze wachtlijst kan alleen met een geldig inschrijfnummer van WoningNet;
2. Toewijzing bij het woongroepmodel met voordrachtregeling
 - 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 een 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 3a tot 3e 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 lid 5a.
 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.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

1. Het beheerdersbelang wordt in de gemeente Vijfheerenlanden alleen toegepast voor huurders met ernstige betalingsproblemen of ernstige overlast, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - Huurders met ernstige betalingsproblemen: de woningcorporatie biedt eenmalig een goedkopere woning aan. Het moet hier gaan om onvoorziene financiële omstandigheden waarmee huisuitzetting kan worden voorkomen.
 - Huurders waarbij sprake is van ernstige overlast: de corporatie biedt eenmalig aan de huurder een vergelijkbare woning aan. Dit zijn maatwerkoplossingen die tussen gemeente en corporatie worden afgestemd. Het aanbod van een andere woning kan worden gecombineerd met een Laatste Kanstraject. Hierbij wordt de huurovereenkomst gecombineerd met een zorgcontract.
2. Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang worden verhuisd.
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 ander 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.

Artikel 2.6.3d Woongroepen

1. a. Burgemeester en wethouders kunnen een groep huurders aanmerken als woongroep.
b. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een wooncomplex aanwijzen als geschikt voor het oprichten van een woongroep.
2. a. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels op over de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt toegewezen.
b. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden van de woongroep het recht van eerste bewoning krijgen of een initiatief van een eigenaar die een woongroep wil faciliteren.
c. Bij de toewijzing zijn de eisen voor verlening van een huisvestingsvergunning uit artikel 2.2.3 van toepassing.

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

1. Burgemeester en wethouders kunnen door een eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.
2. In de gemeente Vijfheerenlanden wordt rechtstreekse bemiddeling in ieder geval toegestaan bij de huisvesting van Statushouders, woningzoekenden die via Laatste Kansbeleid worden gehervest en cliënten die uitstromen uit instellingen voor Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang in Utrecht via Beter Wonen.
3. Onder directe bemiddeling worden ook personen opgenomen die vallen onder beheerdersbelang (artikel 2.6.3c).
4. Bemiddeling is ook inzetbaar bij toewijzing van woningen met gebruikmaking van de hardheidsclausule, conform artikel 4.3.
5. De toewijzing van een woning door bemiddeling wordt binnen twee weken na ingangsdatum huurcontract gemeld in het advertentiemedium.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 3.1.1 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 3.1.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte, aangewezen in [artikel 3.1.1](#):
 - 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 3.1.2 lid 1 a](#) wordt verleend wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. het 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 3.1.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. In ieder geval moeten worden verstrekt:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. de gronden waarop de aanvraag berust;
 - c. gegevens over de huidige situatie:
 - adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - huur- of koopprijs;
 - aantal kamers;
 - gebruiksoppervlakte;
 - staat van onderhoud;

- d. gegevens over de beoogde situatie:
 - bestemming;
 - bouwtekening/bouwvergunning;
 - geluidsisolatieplan;
 - e. 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 3.1.4 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 3.1.5 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 3.2 Vergunning voor kadastrale splitsing

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

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

Artikel 3.2.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in [artikel 3.2.1](#) 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 [lid 1](#) van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.2.3 Aanvragen van een splitsingsvergunning

1. De aanvraag van een vergunning tot kadastrale splitsing 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 3.2.4 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 3.2.5 Weigeringsgronden

1. Een splitsingsvergunning kan worden geweigerd als:
 - a. 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;
 - b. 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;
 - c. de [onder a en b](#) genoemde belangen niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning.

Artikel 3.2.6 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning tot kadastrale splitsing 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 3.2.4 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 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Regionale afstemming

1. De huisvestingsverordening wordt afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.
2. Voor de afstemming onder [lid 1](#) wordt gebruik gemaakt van het voorbeeld zoals opgenomen in [bijlage 3](#).

Artikel 4.2 Experimenten

1. Burgemeester en wethouders kunnen een experimentregeling instellen. De experimentregeling 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 woningmarktregio.

Artikel 4.3 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 4.4 Bestuurlijke boete

1. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 2.2.1, lid 1 en 2, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5.
- 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, lid 1 en 2, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5, gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
- d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, lid 1 en 2, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

Artikel 4.5 Overgangsbepaling

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2017, gemeente Vianen is per 1 juli 2019 vervallen. Al verleende vergunningen onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2017, gemeente Vianen worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2017, gemeente Vianen worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 1 juli 2019 worden besloten volgens de Huisvestingsvergunning Regio Utrecht 2017, gemeente Vijfheerenlanden.
4. Artikel 2.3.1 lid 1e is ook van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven in de periode van 1 januari 2019 tot 1 juli 2019.

Artikel 4.6 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Gemeente Vijfheerenlanden 2019

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Toelichting Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Begripsomschrijving

Lid Doorstromer

7.

Wanneer gedurende de inschrijfduur door huurverhogingen de huur boven het genoemde maximum stijgt kan men als 'doorstromer' blijven reageren.

Lid Echte dienstwoning

8.

In het huurrecht wordt verschil gemaakt tussen een echte en een onechte dienstwoning. Een echte dienstwoning is een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst. Voorbeelden zijn: een boswachterswoning, een portierswoning. Er is dus een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is in dat geval niet van toepassing. Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de dienstwoning, spreekt men van een onechte dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms echte en soms onechte dienstwoningen. Als een verpleegkundige intern woont, zodat zij feitelijk een kamer in het ziekenhuis huurt, zal er sprake zijn van een echte dienstwoning. Betreft het echter flats die speciaal gebouwd zijn om verpleegkundigen aan woonruimte te helpen, dan is er geen direct verband tussen het werk en het bewonen van de flat en zal in de regel het huurrecht wel van toepassing zijn.

Lid Inkomensgrens van de doelgroep

17.

De inkomensgrens van de doelgroep wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire.

Op 1 januari 2019 is de inkomensgrens € 38.035.

Lid
18. Inschrijfduur

Met toepassing van artikel 2.3.1 lid 1 onder e wordt 75% van de inschrijfduur behouden als de woningzoekende zich weer opnieuw inschrijft.

Lid
22. Koopprijsgrens

De maximale koopprijsgrens is in Vijfheerenlanden vastgesteld op het maximale aankoopbedrag van de Nationale Hypotheekgarantie.

Op 1 januari 2019 is deze grens € 290.000.

Lid
24. Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Vanaf 1 januari 2019 is de liberalisatiegrens € 720,42.

Lid
29. Onttrekken

Deze toevoeging geeft verduidelijking in het geval woonruimte voor een deel wordt onttrokken. Bijvoorbeeld als één of meerdere kamers in een woning worden gebruikt voor hennepteelt.

Lid
47. Woongroep

Bijzondere vormen van zelfstandige woonruimte zijn de woongroep en de hospitasituatie.

Een woongroep wordt gedefinieerd als een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

Toelichting Hoofdstuk 2 Verdeling Van Woonruimte.

Artikel 2.2.3 Eisen voor vergunningverlening

Lid Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de Wet waarin dwingend is

1. bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de Wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de Wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Lid Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie
3 (zogenoeten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen.

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

Lid Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven om af te wijken van de inkomensgrens doelgroep. Het
4 genoemde inkomen is in 2011 geïntroduceerd in de regio als de grens voor huishoudens met een te laag middeninkomen. Vanuit de rijksoverheid wordt inmiddels een lagere grens aangehouden voor deze doelgroep. De grens van de rijksoverheid wordt al geruime tijd niet geïndexeerd terwijl

de grens in de regio Utrecht met eenzelfde percentage wordt verhoogd als de inkomensgrens van de doelgroep.

- Lid 4 De huurprijs wordt jaarlijks aangepast gelijk aan de aftoppingsgrens huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan. Voor 2019 bedraagt deze grens € 651,03. Het inkomen wordt jaarlijks aangepast met hetzelfde percentage als de inkomensgrens volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbidding

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

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden

- Lid 1b De aanvrager is verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens.

- Lid 4 Onrechtmatige bewoning is een verzamelbegrip voor:
1. Onrechtmatige bewoning: een woonruimte buiten de toewijzingsregels van de gemeente op grond van de Wet doorverhuren aan een derde, die volgens de toewijzingsregels niet in aanmerking komt voor de woonruimte.
 2. Onrechtmatige doorverhuur: een woonruimte geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en toestemming van de verhuurder doorverhuren.
 3. Onrechtmatig gebruik: een woonruimte gebruiken voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting, bijvoorbeeld verkamering, prostitutie, drugsverkoop of hennepcultuur.

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

- Lid 3 in artikel 46 van de Woningwet staat vermeld dat van alle woningen die een woningcorporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 95% een huurprijs onder de aftoppingsgrens moet hebben.

- Lid 4 Deze regel maakt het voor woningcorporaties mogelijk de huurprijs aan te passen aan het inkomen van de woningzoekenden. De toewijzing vindt plaats zonder voorrang volgens de tabel in lid 1.

Artikel 2.4.3 Voorrangregels woningtype

- Lid 1 Het gaat bij de woningtypes om voorrang, andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt.

De 'Nultredenwoningen' is niet geheel vrij van 'treden' Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een 'Nultredenwoningen' met een logeer/hobbykamer één verdieping hoger, valt dan ook onder deze definitie.

'Woningen voor minder validen' worden in de regel bemiddeld. De bemiddeling is een lokale aangelegenheid.

- Lid 2 Met deze regel wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte, waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert. Een gemeente en verhuurder bepalen in goed overleg welke woonruimte tot welk woningtype behoort. Het gaat hier om voorraadafspraken die niet in de huisvestingsverordening worden vermeld.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

- Lid 1 Een gemeente kan hier het gebied benoemen waar de regel van toepassing is, bijvoorbeeld een kern in de gemeente. Een gemeente moet beargumenteren waarom voorrang wordt verleend aan inwoners van een kern/woongebied. Is er sprake van schaarste en welke bijzondere negatieve effecten heeft dit op 'kernbewoners'? Met de term 'bijzonder' wordt een onderscheid gemaakt van de negatieve effecten van schaarste die voor alle woningzoekenden gelden.

Bijvoorbeeld als het een relatief kleine gemeenschap betreft met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. In de regio is woonruimte schaars, iedere aanbod heeft veel reacties tot gevolg. Het kleine aantal woningzoekenden in de kern/woongebied heeft dan ook een klein aandeel in het totale aantal reacties. Met andere woorden ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden.

Voor 1 juli 2015 hanteerde een aantal gemeenten de definitie van 2000 inwoners als grens voor een 'kleine gemeenschap' met een beperkt aantal kernen als gevolg. Dat is met de Wet geen beperking meer. Het gebruik van de bindingsregel wordt wel beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25% van de verhueringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor een lokaal woningzoekenden. Naast kernbinding kan een gemeente deze ruimte ook gebruiken voor andere regelingen.

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

- Lid 1 Door middel van dit artikel wordt beoogd het aantal urgentieverleningen tot noodsituaties te beperken. Urgenten krijgen daarmee een sterke positie: zij hebben absolute voorrang op anderen en kunnen in beginsel binnen zes maanden gehuisvest worden. Door het beperken van urgenties kan een redelijk percentage woningen aan niet-urgente woningzoekenden worden toegewezen. Veel situaties die vroeger steevast tot urgentie leidden, gelden in deze verordening niet als noodsituatie en leiden dus niet langer tot urgentie. Geen urgentie wordt bijvoorbeeld verleend:
1. indien voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld:
 - bij overlast van burens of burenruzie zijn de aangewezen instanties de politie, de rechtbank,
 - bij gebrekkige woonruimte en huurgeschillen zijn de aangewezen instanties de verhuurder, de huurcommissie en de kantonrechter.
 2. bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen).
 3. bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding.
 4. bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woonwerkafstand.
- Lid 2 Huishoudens die een recreatiewoning permanent bewonen komen niet in aanmerking voor een urgentie. In punt a van lid 2 wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende woningzoekende een ingezetene is van de regio. In de begrippenlijst is de term 'ingezetene' voorbehouden aan degene die zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte. Een recreatiewoning valt hier (per definitie) niet onder.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden

Lid Relatiebeëindiging

1a

Zodra één van de ouders de kinderen in woonruimte kan voorzien is er geen sprake van een urgentie.

Een urgentie wordt in ieder geval niet verleend als:

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

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

Lid Voor het bepalen van het aantal kilometers wordt uitgegaan van de kortste begaanbare weg in

1d de ochtend tussen de woning van de mantelzorg en woning van de mantelverzorger. De gemeente maakt gebruik van de website www.routenet.nl.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

Lid De betreffende instelling draagt een kandidaat voor door middel van een voordrachtformulier

1

- waarin in ieder geval wordt ingegaan op:
 - duur van het verblijf;
 - het traject naar zelfstandigheid dat is doorlopen en

- de begeleidingsbehoefte na doorstroming

Artikel 2.5.1g Criteria indicatie gedupeerden van het aanbodsysteem

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

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheden urgenten .

Met dit artikel is beoogd eenduidigheid en een optimale afstemming van de zoekprofielen op de lokale en regionale woningmarkt te realiseren. Het standaard (regionale) zoekprofiel voor iedere urgent woningzoekende is een flatwoning (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). Hiervan kan lokaal worden afgeweken indien volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Gemeenten moeten zelf bezien of een dergelijke verruiming ten opzichte van de algemene regel in een individueel geval nodig is.

Stadsvernieuwingsurgenten (= indicatie op volkshuisvestelijke grond) krijgen wel een regionaal zoekprofiel mee. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden. Die is principieel anders dan bij een medische urgentie of echtscheidingsurgentie. In geval van stadsvernieuwing wordt men urgent omdat de gemeente en de eigenaar van de woning andere plannen hebben met de grond waarop de woning staat. De bewoner vraagt niet zelf om persoonlijke redenen om urgentie, maar wordt gevraagd de woning te verlaten in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang. Deze positie rechtvaardigt een breder en ruimer, regionaal geldend zoekprofiel.

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

Lid Regels zijn opgenomen om:

- 1 - een transparant aanbod van woonruimte te bewerkstelligen en
- er voor te zorgen dat het huidige systeem wordt gecontinueerd.

In de Wet is de mogelijkheid opgenomen om één systeem voor alle verhuurders verplicht te stellen. Om praktische reden is ervoor gekozen om de huidige systematiek te continueren.

- Lid Er is sprake van een groepswooncomplex wanneer de leden van de woongroep ieder een
- 3f. zelfstandige woonruimte bewonen. Het begrip 'woongroep' wordt toegelicht bij artikel 1.1. begripsbepalingen, lid 48.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

Lid Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet

- 2c geldig is, is de volgende procedureafspraken overeengekomen: Burgemeester en wethouders bepalen in onderling overleg met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten zouden kunnen worden voor urgenten (met dien verstande dat de status "urgent", niet geldig is). Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geoormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de corporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de status "urgent" niet geldig is. Het moet hierbij gaan om een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning). Woningcorporaties kunnen zich daarbij bijvoorbeeld baseren op aantallen reacties op vergelijkbare woningen in het complex.

Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgenten. Terughoudendheid dient te worden betracht. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de status "urgent" niet geldig is.

De tussen gemeente en corporaties overeengekomen complexen (inclusief adresgegevens) worden schriftelijk vastgelegd voor een periode van één jaar.

Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, aangezien urgentie in geen enkel geval voorrang geeft bij het lotingmodel.

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

- Lid Aanvullende voorwaarden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op het woningtype of het
1b benoemen van specifieke complexen.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):

- Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevendens lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De corporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer. Wanneer de overlast door één persoon of één huishoudens wordt veroorzaakt, is het traject Woonoverlast, eventueel gevolgd door Laatste Kansbeleid in beeld.
- Gerichte toewijzing van woning aan woningzoekende om overlast te voorkomen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.
- Uit het aanbodsysteem houden van een modelwoning of een woning als ontmoetingsruimte gebruiken met als doel de verhuurbaarheid van woningen te verhogen.
- Milieu- en bouwtechnische omstandigheden waardoor bewoning niet (meer) mogelijk is. Reden kan zijn dat het technisch niet mogelijk is om de woning op korte termijn te slopen, te renoveren of om adequate milieumaatregelen te treffen.

Toelichting Hoofdstuk 3 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het onderzoek van Companen (Woningmarktanalyse gemeente Vianen 30-1-2019) toont aan dat er in alle segmenten van de woningmarkt sprake is van schaarste. De WOZ-waardegrens wordt door de gemeente vastgesteld en jaarlijks aangepast.

Een en ander betekent dat – onder de huidige wet – alle woningen met een WOZ waarde lager dan de kooprijsgrens door een vergunningstelsel worden beschermd tegen bijvoorbeeld omzetting (het verkameren van woonruimte), woningvorming (het opdelen van woonruimte in zelfstandige appartementen voor verhuur) en kadastraal splitsen.

Bij vergunning verlening wordt het belang van de aanvrager om nieuwe appartementen of kamers te realiseren, afgewogen tegen het belang van bescherming van de woningvoorraad met een WOZ waarde lager dan de kooprijsgrens en het belang van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand. Als peildatum wordt de WOZ-waarde op 1 januari van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend gehanteerd. Het gaat om de op dat moment bekende WOZ-waarde.

Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). De aanwijzing geldt voor een periode van 4 jaar. Daarna moet opnieuw worden beoordeeld welk deel van de woonruimtevoorraad moet worden beschermd.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- a. **Onttrekking**: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden’. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
- b. **Samenvoeging**: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden’. Deze vergunning is dus alleen verplicht wanneer de eigenaar niet zelf in de samengevoegde woning gaat wonen maar deze gaat verhuren.
- c. **Omzetting**: ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden’.
- d. **Woningvorming**: ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’. De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (‘de Rotterdamwet’) toegevoegd aan de wet. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Om te kunnen spreken van woningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig

is. Daarbij kunnen ook één of meer andere wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. Deze woonruimten worden ook wel luxe kamers of (woon)studio's genoemd.

Voor **woningvorming** is ook altijd nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

Er zijn twee bijzondere woonvormen: de woongroep en de hospitaregeling. Voor deze woonvormen gelden de regels voor woningomzetting en woningsplitsing.

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

De informatie over het doen van de aanvraag is te vinden op www.vijfheerenlanden.nl.

Artikel 3.1.4 Criteria voor vergunningverlening

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

De belangenafweging die plaatsvindt ziet er als volgt uit.

Het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste wordt gediend door woonruimte met een WOZ waarde lager dan de kooprijsgrens te beschermen. In zoverre is de **volkshuisvestelijke toets** bij het beoordelen van een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming in de eerste plaats beperkt tot de vraag of de WOZ waarde van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft, hoger of lager is dan de kooprijsgrens.

Bij een WOZ waarde hoger dan de kooprijsgrens geldt er geen vergunningplicht. Wel geldt bij woningvorming dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk is.

Als de woonruimte een WOZ-waarde heeft lager dan de kooprijsgrens vindt een belangenafweging plaats, waarbij het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt afgewogen tegen het belang van de aanvrager.

In de Woonvisie staat een passende woning voor iedereen centraal. Dit willen we door nieuwbouw van met name die segmenten die nu ontbreken en doorstroming tot stand brengen. Voor woningen met een WOZ-waarde lager dan de kooprijsgrens geldt dan ook een vergunningplicht.

Daarnaast is de leefbaarheid van belang. Hier wordt getoetst op leefbaarheidsproblemen in de wijk, parkeeroverlast en het aspect bergruimte. Dit is gericht op het waarborgen van de leefbaarheid en daarmee het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de aanvraag moeten gegevens worden overgelegd waaruit blijkt dat aan eisen wordt voldaan. Zo niet dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen dan wel geweigerd.

Als de aanvraag aan de toetsing voldoet dan kan de aanvraag worden ingewilligd.

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

Artikel 3.1.5 Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van [artikel 22 van de wet](#). Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie [artikel 2, eerste lid, van de wet](#)). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

Informatie over het aanvragen is te vinden op www.vijfheerenlanden.nl onder splitsen en omzetten van de woonruimte. Ook de bij de aanvraag te verstrekken gegevens worden daar vermeld.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting op de artikelen 3.1.4 en 3.1.5. die ook hier geldt. Een voorwaarde is dat er een omgevingsvergunning wordt of moet zijn verleend voor de bouwkundige splitsing die aan de kadastrale splitsing vooraf is gegaan. Dus er mag geen sprake zijn van een illegale verbouwing.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

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

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

Artikel 3.2.6 Intrekkingsgronden

Deze intrekkingsgronden komen voort uit [artikel 26 van de wet](#).

Toelichting Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

In de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete speelt de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid een onderscheidende rol.

Ten eerste wordt onderscheid gemaakt tussen personen die de wet voor de eerste keer overtreden of recidive plegen. In het geval van recidive worden de maximale boetes opgelegd. Van recidive is sprake wanneer er binnen drie jaar een zelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een 3e, 4e en volgende overtreding.

Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen normale of bedrijfsmatige verhuurders en eigenaars. De verwijtbaarheid van de overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekenschap houdt met de omgeving en de regelgeving. Particuliere huurders, mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft.

Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan sprake zijn:

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

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

BIJLAGE 2 TABEL BESTUURLIJKE BOETE

Tabel behorende bij [artikel 4.4](#) van deze verordening

Overtreding	Artikel in de Huisvesting-verordening	Kolom A Boete bij 1e overtreding	Kolom B Boete bij 2 e overtreding	Kolom C Boete bij 3 e overtreding	Kolom D Boete bij 4 e overtreding en verder
Overtreding I	artikel 2.2.1 eerste lid	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-

In gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning					
Overtreding II In gebruik geven van (sociale) woonruimte zonder vergunning	<u>artikel 2.2.1</u> <u>tweede lid</u> - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatige	€ 5.000,- € 7.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-
Overtreding III Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, het omzetten van zelfstandige woonruimte, woonvorming zonder vergunning en splitsing	<u>artikel 3.1.2,</u> <u>artikel 3.2.2</u> <u>artikel 3.2.5</u> - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 7.500,- €12.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-

BIJLAGE 3 FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING

Burgemeester en wethouders geven aan artikel 4.1, lid 2 met behulp van dit formulier:

In de huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019 zijn de beleidsregels rechtstreeks verwerkt in de verordening en niet opgenomen in een separate regeling. Hieronder is aangegeven welke regels het betreft:

Bezettingnorm:

Artikel 2.4.2. Vijfheerenlanden geeft voorrang aan een meerpersoonshuishouden bij woonruimte met vier of meer kamers. Dit is opgenomen in de huisvestingsverordening Vijfheerenlanden.

Woningtype:

Artikel 2.4.3. Alle genoemde woningtypen worden in Vijfheerenlanden met voorrang toegewezen aan de betreffende doelgroep. Deze woningen mogen altijd meer malen worden geadverteerd als de eerste advertentie geen reacties uit de doelgroep heeft opgeleverd. Dit is opgenomen in de huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019.

- Specifiek voor nultreden/65-plus-woningen : afhankelijk van het complex, woningtype en situatie kan maatwerk toegepast worden door de leeftijdscategorie aan te passen. Dit is opgenomen in de beleidsregels.
- Specifiek voor woningen met zorgvoorzieningen: dit betreft de (zorg)appartementen binnen Hof van Batenstein, die in het kader van scheiden van wonen en zorg worden aangeboden. Woningzoekenden of zorgbehoevenden met een indicatie krijgen voorrang. Naast intramuraal verblijf is het hiermee mogelijk een deel van de appartementen zelfstandig en met voorrang te verhuren aan 'zorgbehoevenden', zodat alle appartementen binnen Hof van Batenstein primair beschikbaar blijven voor de doelgroep wonen-met-zorg.

Belangstellenden kunnen zich melden bij ZorgSpectrum, die op basis van de belangstellendenregistratie kandidaten voordraagt bij de corporatie (LEKSTEDewonen). De kandidaat levert dan zijn gegevens aan en deze worden net als bij een reguliere aanbidding getoetst aan de wettelijke kaders.

De volgordebepaling voor deze (zorg)appartementen is:

1. Wlz leveringsvorm intramuraal - CIZ-indicatie
2. Wlz leveringsvorm extramuraal: volledig pakket thuis, modulair pakket thuis, pgb - CIZ-indicatie
3. Zorgverzekeringswet indicatie wijkverpleging (met minimaal 10 uur planbare zorg per week), en/of een Wmo-beschikking gericht op begeleiding en/of een Wmo-beschikking voor huishoudelijke ondersteuning

4. Wmo-verhuisindicatie
5. Reguliere woningzoekenden 65 jaar of ouder
6. Overige woningzoekenden

Dit is opgenomen in de huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019.

Artikel 2.4.4.

Doorstromen en doorschuiven:

Doorstromen: Regeling van Groot naar Beter:

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang gegeven aan een doorstromer die een zelfstandige woonruimte met minimaal vier kamers achterlaat. Deze regeling naar een beter passende woning is vervangen door de regionale regeling, waarbij de leeftijdsgrens is losgelaten, evenals de bindingseis.

Dit is opgenomen in de huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019.

Bindingsregel: Artikel 2.4.5 Bindingsregel

1. Burgemeester en wethouders passen de bindingsregel toe voor het beschikbare aanbod in de kernen Everdingen, Hagestein en Zijdeveld.
2. De drie kernen Everdingen, Hagestein en Zijdeveld worden beschouwd als 1 kern.
3. Bij het wettelijk toegestane maximum van 25% van het aantal toewijzingen worden de terugkeerders bij sloop/nieuwbouw niet meegerekend.

Dit is opgenomen in de huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019 .

Artikel 2.4.6. Bijzondere doelgroepen:

Op dit moment zijn er nog geen bijzondere doelgroepen specifiek aangewezen.

De mogelijkheid is opgenomen in de huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019.

Urgentie:

Artikel 2.5.1e, maatschappelijk indicatie:

Deze indicatie wordt gebruikt voor de uitvoering van het Regioconvenant huisvesting uitstromers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.

De aanmelding van een cliënt middels het zoekprofiel van Beter Wonen wordt gezien als de urgentie, waarmee cliënt wordt bemiddeld naar een woning. Dit is opgenomen in de beleidsregels.

Artikel 2.5.3, lid 3, afwijken zoekprofiel urgenten:

Deze mogelijkheid is opgenomen in de huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019.

Systeem voor de verdeling van woonruimte:

Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

Maximaal 20% van het vrijkomende aanbod in een jaar mag worden verloot. De 20% geldt per woningcorporatie. Alleen jongerenwoningen worden verloot.

Deze mogelijkheid is opgenomen in de huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019 .

Artikel 2.6.3c. Beheerdersbelang

Burgemeester en wethouders staan de corporatie toe om het beheerdersbelang toe te passen. De corporatie kan dit complexgewijs inzetten ("beheerscomplex") of voor individuele huurders. Het gaat daarbij om huurders met ernstige betalingsproblemen of ernstige overlast, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- Huurders met ernstige betalingsproblemen:
De woningcorporatie biedt eenmalig een goedkopere woning aan bij huurders met ernstige betalingsproblemen. Het moet hier gaan om onvoorzien financiële omstandigheden en waarmee huisuitzetting voorkomen kan worden.
- Huurders waarbij sprake is van ernstige overlast:
De corporatie biedt bij ernstige overlast eenmalig aan de huurder een vergelijkbare woning aan. Dit zijn maatwerkoplossingen en worden tussen gemeente en corporatie afgestemd. Het aanbod van een andere woning kan worden gecombineerd met een laatste kanstraject. Hierbij worden de huurovereenkomst gecombineerd met een zorgcontract.

Deze mogelijkheden zijn opgenomen in de huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019.

Artikel 2.6.3e. Bemiddeling

Burgemeester en wethouders kunnen door een eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte. Op dit moment gebeurt dat bij de huisvesting van vergunninghouders, woningzoekenden die via Laatste Kansbeleid worden gehershuisvest en cliënten die uitstromen uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang in Utrecht via Beter Wonen. Voor die laatste categorie is een regionaal convenant afgesloten. Onder directe bemiddeling worden ook de personen van beheerdersbelang opgenomen onder 2.6.3.

DEEL B - GRONDGEBIED VOORMALIGE GEMEENTEN LEERDAM EN ZEDERIK

Urgentieverordening regio Alblasterwaard- Vijfheerenlanden 2019, gemeente Vijfheerenlanden

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. huishouden: een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
2. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
3. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
4. liberalisatiegrens: als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;
5. mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep (in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015);
6. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
7. regio; de gemeenten Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden en Vijfheerenlanden (alleen grondgebied van de voormalige gemeenten Leerdam en Zederik);
8. statushouder: vergunninghouder zoals bedoeld in artikelen 1,, onder g., 12, derde lid en 28 van de wet;
9. wet: Huisvestingswet 2014;
10. Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
11. woonduur: de tijd waarin een woningzoekende volgens de Basisregistratie Personen in de woonruimte woont;
12. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
13. woningzoekende: huishouden dat in het inschrijfsysteem Woongaard is ingeschreven;
14. zelfstandige woonruimte: voor permanente bewoning bestemde woonruimte met een eigen toegang, keuken en sanitaire voorzieningen;
15. zoekprofiel: een beschrijving van de woningtypen, waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen;
16. vergunningplichtige woning: woonruimten in eigendom van woningcorporaties, waarvan de huurprijs lager is dan liberalisatiegrens.

Artikel 2. Urgentiecategorie

1. Meerderjarige woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben, kunnen bij burgemeester en wethouders een verzoek indienen om indeling in een urgentiecategorie met verstrekking van de volgende gegevens:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. aantal personen waaruit het huishouden van de verzoeker bestaat, en
 - c. aanduiding van de urgentiecategorie en de motivering hiervan.
2. Voor indeling in een urgentiecategorie komen slechts in aanmerking:
 - a. woningzoekenden, die verblijven in een voorziening voor tijdelijk opvang van personen en/of cliënten van in de maatschappelijke opvang, niet zijnde vrouwenopvang die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;

- b. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen;
 - c. vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet, en
 - d. woningzoekenden, die te maken hebben met dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen, relatie beëindiging met minderjarige kinderen, financiële omstandigheden of ex-gedetineerd zijn;
 - e. woningzoekenden, die in om een medische redenen (fysiek/ psychisch) in een onhoudbare woonsituatie verkeren of in het kader van Wmo een verhuizing wordt aanbevolen.
 - f. huurders en eigenaar bewoners, waarvan de woningen, die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken worden gesloopt of ingrijpende gewijzigd.
 - g. woningzoekenden, die verblijven in een hulp- of dienstverleningsinstelling.
3. Bij de beoordeling van het verzoek om indeling in een urgentie categorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
 4. De beschikking voor de urgentie categorie vermeldt in ieder geval:
 - a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
 - b. datum waarop het verzoek om indeling in een urgentie, door burgemeester en wethouders is ontvangen, en
 - c. urgentie categorie waarin de woningzoekende is ingedeeld.
 - d. zoekprofiel.
 - e. geldigheidsduur van de urgentie.
 5. De geldigheid van de urgentie zes maanden. Hierna vervalt de urgentie. De urgent woningzoekende kan zelf vier maanden zoeken, tenzij de urgentie via bemiddeling verloopt. Na vier maanden doet de corporatie een eenmalig aanbod. De urgentie kan uitsluitend maanden worden verlengd na die zes maanden indien er in die periode geen passend aanbod is geweest.

Artikel 3. Indicatiegronden

Burgemeester en wethouders kunnen een urgentie verlenen met inachtneming van de navolgende bepalingen en indicatiegronden.

A. Maatschappelijke indicatie

Woningzoekenden, die dringend woonruimte nodig hebben omdat zij verblijven in een van gemeentewege erkend opvangtehuis of uit een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen, over wie met betrekking tot de doorstroming naar zelfstandige woonruimte (in regionaal verband) afspraken zijn gemaakt of die beschikken over zelfstandige woonruimte in de regio en/of ingezetenen zijn van een gemeente binnen de regio en lokaal verband afspraken zijn gemaakt, kunnen in aanmerking komen voor een urgentie. Het gaat hier om woningzoekenden die niet vallen onder de groep van personen die vanwege huiselijk geweld tijdelijk zijn opgenomen in een "Blijf van mijn lijf" of vergelijkbaar huis. De woningzoekenden moeten beschikken over zelfstandige woonruimte in de regio of, indien de woningzoekende niet beschikt over deze zelfstandige woonruimte, laatstelijk volgens de Basisregistratie Personen woonachtig zijn geweest in een zelfstandige woonruimte in de regio.

Personen die vanwege huiselijk geweld tijdelijk zijn opgenomen in een "Blijf van mijn lijf" of vergelijkbaar huis. Voor personen die vanwege huiselijk geweld tijdelijk zijn opgenomen geldt niet de eis van het moeten beschikken over zelfstandige woonruimte in de regio en/of het zijn van ingezetene van een gemeente binnen de regio.

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

- a) duur van het verblijf;
- b) het traject naar zelfstandigheid dat is doorlopen;
- c) de begeleidingsbehoefte na doorstroming.

B. Mantelzorgindicatie

1. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentie verlenen aan mantelzorgverleners of mantelzorgontvangers indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders er dringend behoefte is aan woonruimte binnen de regio omdat hij of een lid van zijn huishouden mantelzorg ontvangt van of verleent aan een inwoner van de regio.
2. Burgemeester en wethouders betrekken bij de beoordeling of er sprake is van een dringende behoefte aan woonruimte de mate waarin de mantelzorg noodzakelijk is voor het duurzaam zelfstandig wonen van de mantelzorgontvanger.

3. Er is uitsluitend sprake van een dringende behoefte indien er sprake is van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg is verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt.
4. Geen urgentie wordt verleend indien de woningzoekende die mantelzorg verleent of ontvangt in dezelfde kern woont als degene die de mantelzorg ontvangt of verleent. Het grondgebied van de gemeente Gorinchem wordt aangemerkt als dezelfde kern.
5. Per mantelzorgsituatie wordt één urgentie afgegeven.

C. Statushoudersindicatie

Op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties huisvest de gemeente statushouders (vluchtelingen uit het buitenland die status hebben verkregen om in Nederland te wonen). Toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling.

D. Sociale indicatie

Alleen onder de navolgende genoemde omstandigheden wordt een sociale indicatie verleend:

1. Dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen

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

- a) een calamiteit zoals brand of overstroming.
- b) relatie beëindiging met minderjarige kinderen. Dit houdt in: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst wordt slechts urgentie verleend, wanneer:
 - i. 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;
 - ii. er minimaal één minderjarig kind in het geding is en er sprake is van een door beide ouders ondertekend ouderschapsplan; en
 - iii. de aanvrager de volgende stukken kan overleggen:

Type	Benodigde stukken
Echtscheiding	Verzoek tot echtscheiding of echtscheidingsbeschikking van de rechtbank
Verbreking geregistreerd partnerschap	Bewijs verbreking geregistreerd partnerschap
Verbreking samenlevingscontract	Opzegging door aangetekende brief
Beëindiging samenleving zonder contact	Aangetekende brief

- d) de aanvrager voldoet aan de volgende criteria

Voor aanvragers in een huurwoning	Voor aanvragers in een koopwoning
De huurwoning is opgeëist en/of.	De koopwoning is opgeëist en/of.
Het inkomen onvoldoende is om een huur- of koopwoning te bemachtigen en/of	Het inkomen onvoldoende is om een huur- of koopwoning te bemachtigen en/of
Niet over adequate middelen beschikt om de huidige huurwoning te betalen.	Niet over adequate middelen beschikt om de huidige koopwoning te kunnen betalen.

- e) Er wordt slechts aan de ouder, die meer dan de helft van de tijd zorgdraagt voor het kind, een urgentie verstrekt;
- f) Er wordt geen urgentie verstrekt als een van de partners de lasten van de eigendomswoning en/of de huurwoning zelfstandig kan dragen.

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

2. 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 zitten 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 woonkostentoeslag van Avres of sociale dienst, met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte. De financiële problemen mogen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

3. Ex-gedetineerden

Woningzoekende is een ex-gedetineerde waarbij tijdens en na vrijlating uit detentie een verzoek tot huisvesting wordt ingediend bij de gemeentelijk coördinator nazorg ex-gedetineerden, waarbij de volgende voorwaarden worden opgelegd:

- 1) er is aantoonbaar sprake van begeleiding/toezicht door Centrale Toegang GGD ZHZ/ de Reclassering;
- 2) er is een behandelplan/trajectplan van Centrale Toegang GGD ZHZ/de Reclassering, zodat beoordeeld kan worden wat de vooruitzichten van de ex-gedetineerde is;
- 3) er is sprake van samenwerking tussen Centrale Toegang GGD ZHZ/ de Reclassering en het Coördinatiepunt Nazorg ex-gedetineerden regio Alblasserwaard/Vijfheerenlanden of de gemeentelijk zorgcoördinator;
- 4) de ex-gedetineerden komt alleen dan in aanmerking indien hij/zij medewerking geeft aan het behandelplan/trajectplan van de Centrale Toegang GGD ZHZ/de reclassering en er sprake is van een Nazorg noodzaak voor huisvesting ter ondersteuning van het behandelplan/trajectplan van de Centrale Toegang GGD ZHZ/de reclassering. In dat geval kan hij/zij in aanmerking komen voor een urgentie op sociaal-maatschappelijke gronden. Bij de toewijzing van een woning kunnen voorwaarden opgelegd worden door burgemeester en wethouders.

E. Medische indicatie

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.

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.

F. Volkshuisvestelijke indicatie

Huurders en eigenaar-bewoners van woningen in de gemeente, waarvan die woningen 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 kunnen bij 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 als dat gerealiseerd wordt.

G. Doorstroom vanuit hulp- en dienstverlening instellingen

Woningzoekende is een cliënt van een instelling, waarbij de volgende voorwaarden worden opgelegd:

1. De in de titel van dit artikel bedoelde urgentiegrond doet zich voor indien:
 - a. aanvrager een door een instelling verzorgd traject doorloopt of heeft doorlopen dat naar het oordeel van het bestuursorgaan in voldoende mate gericht is op re-integratie in de eigen of nieuwe sociale omgeving van aanvrager; en,
 - b. aanvrager direct voorafgaand aan het traject een aansluitend woonverleden heeft in een gemeente binnen de regio; en,
 - c. er sprake was van zelfstandige woonruimte die door of tijdens de problematiek die leidde tot het traject verloren is gegaan of terugkeer naar het laatste (in)woonadres op basis van een indicatie niet mogelijk is.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder b, kan een aanvrager met aansluitend woonverleden in een gemeente buiten de regio ook voor een urgentieverklaring in aanmerking komen indien:
 - a. het door de instelling verzorgde traject binnen de regio doorlopen is; en,
 - b. terugkeer naar de desbetreffende gemeente buiten de regio op grond van een indicatie niet mogelijk is; en,

- c. aan de overige voorwaarden genoemd in het eerste lid is voldaan.
3. Het in het eerste en tweede lid bedoelde traject bestaat uit het verlenen van zorg of nazorg. Aanvrager is in dit geval wel aantoonbaar door middel van een rapportage in staat zelfstandig een huishouden te voeren, maar met begeleiding.
 4. De in het eerste en tweede lid bedoelde instelling stelt een rapportage op waarin een beschrijving wordt gegeven van het doorlopen of door te lopen traject en, voor zover de zorg of nazorg nog voortduurt, waaruit blijkt waaruit de te verlenen zorg of nazorg bestaat. Het bestuursorgaan kent bij zijn beslissing op de aanvraag om urgentieverklaring zwaarwegend gewicht toe aan de rapportage.
 5. De indicatie als bedoeld in het eerste en tweede lid wordt afgegeven door de in het eerste of tweede lid bedoelde instelling of door een adviseur als bedoeld in artikel 2 lid 3.

Artikel 4. Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1. Om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring moet een woningzoekende deze aanvragen bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woningzoekende woonachtig is. De aanvraag wordt slechts op één indicatiegrond gedaan;
2. In afwijking van het eerste lid geldt ten aanzien van een aanvraag om een urgentieverklaring op grond van een Mantelzorgindicatie dat de mantelzorgverlener en/of mantelzorgontvanger de aanvraag indient bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin zij een woning zoeken.
3. In afwijking van het eerste lid geldt ten aanzien van een aanvraag om een urgentieverklaring op grond van artikel 3 G dat een cliënt van een hulp- en dienstverlening instelling de aanvraag indient bij de burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de aanvrager voor opname heeft gewoond blijkens de Gemeentelijke Basisadministratie.
4. Burgemeester en wethouders verlenen een urgentieverklaring indien de aanvrager beschikt over een geldende urgentieverklaring, afgegeven door burgemeester en wethouders van een gemeente binnen de regio. Lid 3 geldt niet:
 - a) indien de aanvraag niet betrekking heeft op dezelfde indicatiegrond; en/of;
 - b) er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden waarmee bij of krachtens deze verordening rekening moet worden gehouden bij de beoordeling van een aanvraag om urgentieverklaring.
5. De aanvraag voor een volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van een woning bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
6. De aanvraag voor een maatschappelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door (personen die verblijven in) een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de regio of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de regio.

Artikel 5. Intrekken of wijzigen urgentie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken indien de woningzoekende:
 - a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 2 is aan te merken;
 - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren, of;
 - c. een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd;
 - d. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte in de regio heeft aangeboden gekregen en deze heeft geweigerd.
2. Na het intrekken van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde feiten of omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Artikel 6. Verlening huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen een huisvestingsvergunning aan woningzoekenden met een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie.
2. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. naam van de persoon aan wie de vergunning is verleend;
 - c. aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt, en
 - d. uiterste datum van ingebruikneming woning.

Artikel 7. Rangorde urgente woningzoekende

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:

- a. maatschappelijke indicatie, zoals bedoeld onder artikel 3 lid, sub a;
 - b. bij andere urgent woningzoekenden, niet zijnde urgent woningzoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie, wordt de rangorde bepaald door de datum van afgifte van de urgentieverklaring;
 - c. volkshuisvestelijke indicatie; indien er meerdere urgent woningzoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning wordt de onderlinge rangorde bepaald door de woonduur.
2. Indien bij toepassing van artikel 3, tweede lid, onder b. en c. de urgentieverklaring van twee of meer urgent woningzoekenden op dezelfde datum is afgegeven, wordt de rangorde bepaald door loting.

Artikel 8. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van:
 - a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
 1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 24 maanden: € 415--;
 2. voor herhaalde overtreding binnen 24 maanden: € 415,--;
 - b. de verboden, bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet bedraagt:
 1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 24 maanden: € 15.750,--;
 2. voor herhaalde overtreding binnen 24 maanden: € 20.750,--

Artikel 9. Hardheidsclausule

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.

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Gemeente Vijfheerenlanden 2019

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

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

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. De wet biedt daarnaast de mogelijkheid een urgentieverordening op te stellen ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. Deze verordening beperkt zich tot een urgentieregeling aangezien in deze gemeente geen sprake is van algemene schaarste aan goedkope woonruimte.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De gemeente wijst zelf de schaarste, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De huisvestingsvergunning

Het is op grond van artikel 8 van de wet verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen op grond van artikel 19 van de wet mandateren aan

verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties. In de eerste plaats komen woningzoekenden met een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Urgentieverordening

Door middel van een urgentieverordening wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die met spoed (andere) woonruimte nodig hebben. De urgentieverordening bestaat uit vier onderdelen: urgentiecriteria/categorieën (artikel 2, tweede lid), aanwijzing vergunningplichtige woonruimte (artikel 4), procedurevoorschriften (artikelen 2, eerste, derde en vierde lid, 3, 5 en 6) en de bestuurlijke boete op het verbod om een aangewezen woonruimte in gebruik te geven of te nemen zonder vergunning (artikel 7).

Urgentiecategorieën

In de urgentieverordening dient te worden vastgelegd in welke gevallen sprake is van een dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte die voorrang op andere woningzoekenden rechtvaardigt: de zogenaamde urgentiecategorieën. In principe is de gemeenteraad vrij in het benoemen van urgentiecategorieën. Echter, als een urgentieverordening wordt vastgesteld, behoren op grond van artikel 12, derde lid, van de wet twee groepen woningzoekenden in ieder geval tot de urgentiecategorieën. Dit zijn:

1. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, en
2. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Vergunninghouders zijn als verplichte urgentiecategorie geschrapt bij wet van 14 december 2016 tot 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders'. Bij deze wet is artikel 12, derde lid, van de wet zodanig gewijzigd dat vergunninghouders niet meer behoren tot de wettelijk verplichte voorrangscategorie. De wet voegt echter ook een vierde lid aan artikel 12 van de wet toe met als verplichting voor gemeenten om in de huisvestingsverordening vast te leggen op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien. Deze gemeente heeft ervoor gekozen om vergunninghouders als urgentiecategorie overeind te houden gelet op de taakstelling. Zie verder de toelichting onder artikel 2.

Artikelsgewijs

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

Artikel 1. Begripsbepalingen

Het aantal definities in artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid hierbij de wettelijke definitie van *vergunninghouder*: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000.

Zoekprofielen:

In het zoekprofiel wordt aangegeven voor welke woningen de voorrang geldt. Als er geen zoekprofiel wordt opgenomen in de urgentiebeschikking geldt de voorrang voor alle type woningen. Ook is het mogelijk om een op maat gemaakte zoekprofiel te krijgen. Voor medische urgentie worden de volgende zoekprofielen gehanteerd.

Gelijkvloers: Appartement op de begane grond of bereikbaar per lift. Geen hoge drempels of treden die de toegang belemmeren. Geschikt voor mensen die slecht ter been zijn, maar geen hulpmiddelen nodig hebben.

Rollatortoegankelijk: Er is een brede toegang tot de woning en/of het gebouw, ook de deuropeningen in de woning zijn breed, een eventuele helling is niet steil, de toegangsdeuren gaan automatisch open en er is een ruime lift aanwezig.

Rolstoeltoegankelijk: Geschikt voor mensen met een rolstoel: deuren, gangen en liften zijn zo groot en breed dat u gemakkelijk kan bewegen met een rolstoel. Ook de keuken en badkamer zijn groot genoeg om in te draaien en de douche heeft geen verhoogde instap.

Artikel 2. Indeling in een urgentiecategorie

In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet worden bepaald dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In artikel 13 van de wet is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen

over de indeling van woningzoekenden in urgentiecategorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.

In het eerste lid wordt artikel 10, tweede lid, van de wet als vereiste gesteld voor de indeling in een urgentiecategorie. In artikel 10, tweede lid, van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000. In de verordening is deze eis als het ware naar voren gehaald en al bij de urgentiebeoordeling opgenomen, teneinde te voorkomen dat een woningzoekende wel een urgentiebeschikking zou kunnen krijgen maar niet de vereiste huisvestingsvergunning.

De motivering, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.

In het tweede lid zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Met de toevoeging van vergunninghouders als urgentiecategorie in dit artikel wordt aan de wettelijke verplichting van artikel 12, vierde lid, van de wet voldaan. Zie verder de algemene toelichting onder *Urgentiecategorieën*.

Voor een advies als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen.

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht wordt de indeling in een urgentiecategorie bij beschikking vastgelegd (zie het vierde lid). Tegen een beschikking staat bezwaar en beroep open.

De urgentie is bedoeld om een acuut huisvestingsprobleem op te lossen. Daarom is de geldigheid van de urgentie zes maanden. Hierna vervalt de urgentie. De urgent woningzoekende kan zelf vier maanden zoeken, tenzij de urgentie via bemiddeling verloopt. Na vier maanden doet de corporatie een eenmalig aanbod. De urgentie kan uitsluitend maanden worden verlengd na die zes maanden indien er in die periode geen passend aanbod is geweest. Het gaat dan vrijwel altijd om medische urgenties.

Artikel 3 Intrekken of wijzigen urgentiecategorie

De grondslag voor intrekken of wijzigen van een indeling in een urgentiecategorie is gelegen in artikel 12, tweede lid, van de wet. Hierbij is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om woningzoekenden in een urgentiecategorie in te delen. Deze bevoegdheid impliceert de bevoegdheid tot intrekken of wijzigen van de indeling in een urgentiecategorie.

Artikel 4 lid 3 overname urgentie

Een van de kenmerken van deze verordening is dat de urgenties per gemeente worden verstrekt, maar in de gehele regio kunnen worden verzilverd. Als de woningzoekende de urgentie wil verzilveren in een gemeente, niet –zijnde de woongemeente, dient de urgente een verzoek in bij de regiogemeente waar hij de urgentie wil verzilveren. De urgentie wordt dan zonder toets of kosten overgenomen.

Artikel 5. Verlening urgentievergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 12 van de wet waarin dwingend is bepaald dat bij een urgentieverordening een huisvestingsvergunningstelsel nodig is. Zie de tekst van artikel 12 (geparafraseerd): In de verordening kan de raad bepalen dat voor een of meer aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan urgent woningzoekenden.

In artikel 18 van de wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie ook het tweede lid, onderdeel d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 6. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling staan voorrangregels voor toewijzing van woonruimte in de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte. Het derde lid is opgenomen voor het geval dat voor een bepaalde woonruimte geen woningzoekenden met een urgentiebeschikking in aanmerking komen. In dat geval wordt de woonruimte toegewezen aan een daarvoor in aanmerking komende niet-urgente woningzoekende en verkrijgt deze daarvoor ook een huisvestingvergunning.

Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om huisvestingsvergunningen te verlenen ook mandateren.

Artikel 7. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet. Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De bestuurlijke boete mag niet hoger worden vastgesteld dan de in de wet voorgeschreven bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).