

## **Verordening van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk houdende regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad (Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2019)**

De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

### **besluit:**

vast te stellen de volgende verordening

### **Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2019**

#### **Hoofdstuk 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

##### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- aangepaste woning: woonruimte die naar zijn aard bestemd of geschikt gemaakt is voor bewoning door een huishouden waarvan tenminste één lid een fysieke functiebeperking heeft en op medische grond op aangepaste woonruimte aangewezen is;
- BL-score: Bewoningsduur-/Leeftijdsscore:
  - a. bewoningsduurscore is het aantal volledige maanden dat verstreken is sinds de datum dat een woningzoekende volgens de Basisregistratie Personen (BRP) in de huidige woonruimte is ingeschreven,
  - b. leeftijdsscore is het aantal volledige maanden dat verstreken is sinds de datum dat een woningzoekende die niet beschikt over zelfstandige woonruimte, de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt;
- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
- co-ouderschap: van co-ouderschap is sprake als beide ouders 50% van de tijd de feitelijke zorg voor de kinderen hebben. Hiervan is in ieder geval sprake als:
  - het kind/de kinderen ten minste drie dagen per week wonen bij de woningzoekende én ten minste drie dagen per week bij de andere ouder, óf
  - het kind/de kinderen om en om één week bij de ene ouder wonen en één week bij andere;
- dienstwoning: een woonruimte die in het geldende bestemmingsplan de bestemming bedrijfs- of dienstwoning heeft en waarbij een arbeidscontract bepalend is voor de toewijzing van de woning;
- doorstromer: een woningzoekende die daadwerkelijk en rechtmatig als huurder of eigenaar een woonruimte bewoont en die woonruimte na verhuizing leeg achterlaat;
- economisch gebonden: het daaromtrent in artikel 14, derde lid, onder a, van de wet bepaalde;
- huishouden:
  - eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woonruimte bewoont of wil gaan bewonen;
  - meerpersoonshuishouden: het huishouden van twee of meer personen die gezamenlijk een woonruimte bewonen of willen gaan bewonen, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- ingezetene: een persoon die in de Basisregistratie Personen van de gemeente is opgenomen en daar daadwerkelijk zijn hoofdverblijf heeft in woonruimte (waaronder ook begrepen onzelfstandige woonruimte) die uitsluitend permanent mag worden bewoond;
- ingrijpende renovatie: een ingrijpende voorziening aan een woonruimte die niet tijdens bewoning uitgevoerd kan worden;

- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- mantelzorg: hulp als bepaald in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- maatschappelijk gebonden: het daaromtrent in artikel 14, derde lid, onder b, van de wet bepaalde;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet beschikt over een eigen keuken en toilet;
- slaagkans: het aantal verhuringen gedurende een specifieke periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden binnen dezelfde periode \* 100. Bij de slaagkans voor een specifieke categorie woningzoekenden gaat het om het aantal verhuringen aan deze categorie en het aantal actief woningzoekenden binnen deze categorie;
- starter: een woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat of een woonruimte bewoont met een tijdelijk huurcontract zoals bedoeld in:
  - artikel 15 eerste lid onder a tot en met d, van de Leegstandwet;
  - artikel 7:271, eerste lid, onder a, van het Burgerlijk Wetboek, of
  - artikel 7:274c tot en met 7:274f van het Burgerlijk Wetboek;
- vergunningplichtige woonruimte: woonruimte waarvoor in deze verordening een huisvestingsvergunning verplicht is gesteld voor het in gebruik geven en nemen ervan;
- verhuurder: partij die een woonruimte in gebruik geeft aan een woningzoekende en daarvoor een huurprijs ontvangt. Verhuurders omvatten woningcorporaties en particuliere verhuurders;
- wet: Huisvestingswet 2014;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- woningzoekende: huishouden dat is ingeschreven in een door de verhuurder gehanteerd woonruimteverdeelsysteem of dat anderszins bij de verhuurder schriftelijk heeft aangegeven op zoek te zijn naar woonruimte;
- woongroep: een duurzaam samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen, die geen gemeenschappelijk huishouding voeren en geen onderlinge huurrelatie hebben, maar die op basis van eigen initiatief kiezen om samen te wonen;
- zoekprofiel: een beschrijving van het woningtype en eventuele andere kenmerken van de woning waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen;
- zorgwoning: een woonruimte waarvoor een woningzoekende vanwege beperkingen in zelfredzaamheid een indicatie nodig heeft voor zorg of begeleiding, en waarbij die zorg of begeleiding in de directe nabijheid van die woning beschikbaar is en geleverd wordt door een professionele zorgorganisatie.

## Hoofdstuk 2. DE HUISVESTINGSVERGUNNING

### Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimte van verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag mag enkel voor bewoning door een huishouden in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
  - a. woonruimte van verhuurders die in de gemeente drie of minder woningen beneden de huurtoeslaggrens verhuren;
  - b. onzelfstandige woonruimte;
  - c. inwoning;
  - d. woningruil met toestemming van de verhuurder;
  - e. verhuizen binnen hetzelfde complex met toestemming van de verhuurder;
  - f. zorgwoningen;
  - g. dienstwoningen;
  - h. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d, van de Leegstandwet;
  - i. woonruimte die verhuurd wordt op basis van een tijdelijk huurcontract als bedoeld in de artikelen 7:271 eerste lid onder a, en 7:274c tot en met 7:274f van het Burgerlijk Wetboek;
  - j. ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens.

### Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking woningzoekenden die:
  - a. meerderjarig zijn en staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen in een gemeente in Nederland, én

- b. gereageerd hebben op per publicatie aangeboden woonruimte en op grond van het bepaalde in artikel 16 voor de desbetreffende woonruimte in aanmerking komen.
2. Het college kan in afwijking van het eerste lid, onder b, een huisvestingsvergunning verlenen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 9, onder A, artikel 10, tweede lid, en artikel 17.

#### **Artikel 4. Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning**

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden door de woningzoekende de volgende gegevens verstrekt:
  - a. naam, contactgegevens en geboortedatum;
  - b. het aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden dat de woonruimte zal betrekken;
  - c. bescheiden aan de hand waarvan kan worden vastgesteld dat de woningzoekende voldoet aan artikel 10, tweede lid, van de wet;
  - d. bescheiden aan de hand waarvan het huishoudinkomen van de woningzoekende kan worden vastgesteld;
  - e. een verklaring van de verhuurder waaruit blijkt, dat deze bereid is de woonruimte aan de woningzoekende te verhuren;
  - f. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
  - g. datum van ingang van de huurovereenkomst;
  - h. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een aangepaste woonruimte;
  - i. indien van toepassing, een afschrift van de urgentiebeschikking zoals bedoeld in artikel 7, zevende lid.
2. Indien de aanvraag incompleet is, retourneert het college de aanvraag en stelt de woningzoekende daarbij in de gelegenheid om binnen vijf werkdagen na de verzenddatum van de retourzending een volledige aanvraag in te dienen.
3. Het college verleent de huisvestingsvergunning waarbij in ieder geval vermeld wordt:
  - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - b. aan wie de vergunning is verleend;
  - c. het aantal personen waarop de toewijzing gebaseerd is;
  - d. de voorwaarde dat de woningzoekende aan wie de vergunning is verleend, de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik moet nemen.

#### **Artikel 5. Bekendmaking van en reacties op het aanbod van woonruimte**

1. De verhuurder maakt het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte in ieder geval bekend door publicatie op een openbaar toegankelijk (digitaal) medium, voorzover deze woonruimte niet direct wordt toegewezen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 onder A, artikel 10, tweede lid, en artikel 17.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
  - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
  - b. een goede omschrijving van de woning en de woonomgeving;
  - c. de mededeling dat een huishouden de woonruimte alleen voor bewoning in gebruik mag nemen als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend;
  - d. indien van toepassing, de criteria en regels voor voorrang bij het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
3. Door of namens de verhuurder worden woningzoekenden in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van minimaal drie werkdagen op de te huur aangeboden woonruimte te reageren. Voor woningen met voorrang bestemd voor de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder is deze termijn minimaal vijf werkdagen.
4. Door of namens de verhuurder kunnen reacties op per publicatie aangeboden woonruimte met onvolledig en/of onjuist ingevulde inschrijfggegevens buiten behandeling worden gelaten.
5. Woningzoekenden mogen maximaal twee actuele reacties hebben. Dit zijn reacties op woningen waarvan de reactietermijn nog niet verstreken is.

#### **Artikel 6. Verantwoording toegewezen woonruimte**

1. Woningcorporaties verantwoorden achteraf, in hetzelfde medium als waarin zij de woonruimte hebben aangeboden, de toewijzing aan woningzoekenden van de woonruimte als bedoeld in

- artikel 5, eerste lid, door bekendmaking van het aantal geldige reacties dat op de woonruimte is binnengekomen en de motivering van de toewijzing op grond van artikel 16 van deze verordening.
2. Woningcorporaties verantwoordt op een soortgelijke manier als in lid 1 achteraf eveneens de toewijzingen die hebben plaatsgevonden aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 onder A, artikel 10, tweede lid, en artikel 17.
  3. De verantwoording als bedoeld in het eerste en tweede lid vindt zo spoedig mogelijk plaats na de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de woonruimte.
  4. Verhuurders niet zijnde woningcorporaties motiveren op verzoek van een woningzoekende de toewijzing van de woonruimte waarop de betreffende woningzoekende heeft gereageerd.
  5. Verhuurders verantwoordt hun toewijzingen aan het college indien zij hiertoe van het college een verzoek ontvangen.

### **Hoofdstuk 3. URGENTIE**

#### **Artikel 7. Voorrang bij urgentie**

1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvan door urgentieverklaring is aangetoond dat voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Een woningzoekende kan bij het college schriftelijk een aanvraag indienen tot urgentieverklaring. Deze aanvraag gaat vergezeld van de volgende gegevens:
  - a. naam, contactgegevens en geboortedatum van de woningzoekende;
  - b. het aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden van de woningzoekende;
  - c. bescheiden aan de hand waarvan kan worden vastgesteld dat de woningzoekende voldoet aan artikel 10, tweede lid, van de wet;
  - d. bescheiden aan de hand waarvan het huishoudinkomen van de woningzoekende kan worden vastgesteld;
  - e. aanduiding van de noodzaak en motivering voor de urgentieverklaring.
3. Het college neemt de aanvraag voor een urgentieverklaring in behandeling genomen zodra de aanvrager de daarvoor op grond van de legesverordening verschuldigde leges heeft voldaan.
4. De urgentieverklaring geldt alleen in de gemeente waarin deze is afgegeven. Het college kan beslissen een urgentieverklaring over te nemen die is afgegeven door een andere gemeente;
5. De urgentieverklaring geldt alleen voor het zoekprofiel dat in de urgentieverklaring is opgenomen. Dit is een zoekprofiel waarmee het urgentieprobleem wordt opgelost. Hiervoor gelden de bepalingen in artikel 11.
6. Bij de beoordeling van de aanvraag voor urgentieverklaring kan het college zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
7. Het college verleent de urgentieverklaring. De urgentieverklaring vermeldt tenminste:
  - a. de woningzoekende aan wie de urgentie wordt toegekend;
  - b. de urgentiecategorie waarin deze woningzoekende is ingedeeld;
  - c. de datum waarop de beschikking is afgegeven;
  - d. het zoekprofiel waarvoor de urgentie is toegekend;
  - e. de ingangs- en einddatum van de urgentieverklaring.

#### **Artikel 8. Randvoorwaarden voor urgentie**

Voor het verlenen van een urgentieverklaring gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. de woningzoekende is ingezetene van de gemeente dan wel economisch of maatschappelijk gebonden aan de gemeente (met uitzondering van de woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 categorie A, B en C) óf de woningzoekende is voor het voorzien in de dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte uitsluitend aangewezen op de gemeente;
- b. de woningzoekende is ingeschreven in het door de verhuurder gehanteerde woonruimteverdeelsysteem;
- c. de woningzoekende bevindt zich in een acute persoonlijke woongerelateerde noodsituatie, waarin het noodzakelijk is om binnen zes maanden te verhuizen. Dit geldt niet voor een urgentie op grond van volkshuisvestelijke indicatie (artikel 9 categorie N);
- d. de noodsituatie is ontstaan buiten verwijtbare schuld van de woningzoekende;
- e. de noodsituatie is niet door de woningzoekende op eigen kracht binnen zes maanden op te lossen;
- f. de woningzoekende is voor het oplossen van de noodsituatie expliciet aangewezen op zelfstandige woonruimte, en

- g. de woningzoekende heeft een belastbaar huishoudinkomen van maximaal 1,25 keer de inkomensgrens bedoeld in artikel 16, lid 1a, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit geldt niet voor een urgentie op grond van volkshuisvestelijke indicatie (artikel 9 categorie N).

## **Artikel 9. Urgentiecategorieën**

Een urgentieverklaring kan alleen worden afgegeven aan woningzoekenden die vallen in één van de volgende categorieën:

### **A. Taakstelling vergunninghouders**

Vergunninghouders die op grond van de gemeentelijke taakstelling moeten worden gehuisvest, zoals genoemd in artikel 28 van de wet. In afwijking van artikel 7, tweede lid, wordt de urgentie zonder aanvraag verleend op basis van de gemeentelijke taakstelling. In afwijking van artikel 10 worden vergunninghouders eenmalig bemiddeld naar een woning.

### **B. Tijdelijke opvang huiselijk geweld**

Woningzoekenden die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten, en die nu verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang of daarvoor in aanmerking komen.

### **C. Mantelzorg**

Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen. De afdeling van de gemeente die de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 uitvoert, adviseert over de noodzaak van een urgentieverklaring wegens mantelzorg en wint zo nodig hiervoor advies in bij interne of externe deskundigen.

### **D. Medische problematiek**

Woningzoekenden met een medische problematiek die verband houdt met woonruimte. De urgentie wordt zonder verdere beoordeling verleend indien aan de woningzoekende in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 een verhuiskostenvergoeding wegens ontoereikende huisvesting is toegekend. In alle andere gevallen beoordeelt een onafhankelijke medische instantie de medische situatie.

### **E. Calamiteit**

Woningzoekenden die vanwege een calamiteit gedwongen hun woonruimte moeten verlaten. Voorwaarde is dat er sprake is van een calamiteit na een brand of een andere vergelijkbare gebeurtenis waardoor de woningzoekende acuut dakloos is en de woonruimte niet binnen 3 maanden te herstellen is.

### **F. Onbewoonbaar verklaarde woning**

Woningzoekenden van wie de woonruimte onbewoonbaar is verklaard. Voorwaarde is dat er sprake is van één huishouden dat ten minste één jaar onafgebroken op het desbetreffende adres heeft gewoond zoals blijkt uit de Basisregistratie Personen, en dat er een last is opgelegd om het gebruik van de woonruimte te staken.

### **G. Woonkosten**

Woningzoekenden die bijzondere bijstand in de vorm van een woonkostentoeslag ontvangt en in verband hiermee een verhuisplicht heeft. Voorwaarde is dat er sprake is van één huishouden dat ten minste gedurende één jaar onafgebroken op het desbetreffende adres heeft gewoond, zoals blijkt uit de Basisregistratie Personen. Indien de woningzoekende door eigen verwijtbaar handelen in de situatie van te hoge woonlasten is terechtgekomen, wordt geen urgentie verleend.

### **H. Relatiebeëindiging**

Woningzoekenden met minderjarige kinderen die hun woonruimte moeten verlaten door echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of samenwoning. Voorwaarden zijn:

- de woningzoekende heeft de volledige zorg over de kinderen en de kinderen staan bij de woningzoekende geregistreerd in de Basisregistratie Personen of de woningzoekende heeft de zorg over de kinderen in co-ouderschap en kan dit aantonen met officiële documenten. Indien beide ouders de woning moeten verlaten kan in geval van co-ouderschap aan beiden urgentie worden verleend; én
- de woningzoekende kan aantonen dat in de procedure door de woningzoekende het recht is geclaimd om in de huidige woonruimte te blijven wonen en dat deze claim niet is toegekend. Indien er zwaarwegende redenen zijn zoals hoge woonlasten of bedreiging door de (ex)partner, kan hiervan worden afgeweken, én

- de woningzoekende kan aantonen dat het huwelijk of de samenwoning minimaal twee jaar heeft bestaan en korter dan één jaar geleden is verbroken.

#### **I. Gedwongen verkoop woning**

Woningzoekenden met minderjarige kinderen die hun woonruimte moeten verlaten door gedwongen verkoop van hun woonruimte in de gemeente. Voorwaarde is dat de woningzoekende een schrijven van de bank of hypotheekverstrekker kan overleggen waaruit dit blijkt. De gedwongen verkoop mag niet het gevolg zijn van verwijtbaar (betaal)gedrag.

#### **J. Geweld of bedreiging**

Woningzoekenden die te maken hebben met geweld of bedreiging in of bij hun huidige woonruimte. Voorwaarde is dat er sprake is van zeer ernstige overlast in de vorm van geweld of reële bedreiging die tot gevolg heeft dat woningzoekende niet langer in de huidige woonruimte kan blijven wonen. De woningzoekende toont het geweld of de bedreiging aan door het overleggen van verklaringen van de (wijk)politie en/of van een of meer hulpverleningsinstanties.

#### **K. Bijzondere problematiek**

Woningzoekenden met een bijzondere (starters)problematiek. Voorwaarde is dat er sprake is van zeer ernstige problematiek in de huidige woonsituatie die tot gevolg heeft dat de woningzoekende daar niet langer kan blijven wonen en dat naar het oordeel van een hulpverleningsinstantie betere huisvesting een basisvoorwaarde is voor adequate hulpverlening aan (het huishouden van) de woningzoekende. Voorwaarde is voorts dat er aantoonbare redenen zijn waarom de woningzoekende niet in staat is in een onzelfstandige woonruimte te wonen of hiervoor niet aanmerking komt. De bijzondere (starters)problematiek wordt aangetoond door het overleggen van verklaringen van een of meer hulpverleningsinstanties.

#### **L. Economische binding met verhuisplicht**

Woningzoekenden die economisch gebonden zijn en die een verhuisplicht hebben. Voorwaarde is dat de woningzoekende economisch gebonden is aan de gemeente, werkzaam is bij politie of brandweer en zijn functie een onmiddellijk oproepbaar karakter heeft.

#### **M. Economische binding en reisafstand**

Woningzoekenden die economisch gebonden zijn en waarvan hun huidige woonplaats in Nederland op grote reisafstand ligt. Voorwaarde is dat de woningzoekende een arbeidscontract heeft van minimaal één jaar voor minimaal 18 uur per week en dat de postcode van de woonplaats van de woningzoekende begint met 13, 16 t/m 18, 38, 43 t/m 45 of 54 t/m 99.

#### **N. Volkshuisvestelijke indicatie**

Woningzoekenden die hun woonruimte moeten verlaten wegens sloop of ingrijpende renovatie en voor wie een sociaal statuut is opgesteld. De urgentie wordt verleend conform de bepalingen in het Sociaal Statuut. Het college moet instemmen met het Sociaal Statuut.

### **Artikel 10. Woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding**

1. Woningzoekenden met een urgentieverklaring op grond van categorie B tot en met N kunnen - met inachtneming van artikel 7, vijfde lid - reageren op het gepubliceerde woningaanbod als bedoeld in artikel 5, eerste lid. Voor de volgordebepaling geldt artikel 16.
2. Het college kan de volgende categorieën woningzoekenden binnen de geldigheidsduur van hun urgentieverklaring, tweemaal passende woonruimte aanbieden buiten het gepubliceerde aanbod:
  - a. woningzoekenden die vallen onder de urgentiecategorie volkshuisvestelijke indicatie zoals genoemd in artikel 9 categorie N;
  - b. woningzoekenden die niet in staat blijken – of geacht worden – zelfstandig woonruimte te vinden binnen het gepubliceerde woningaanbod. De woningcorporatie bepaalt of de woningzoekende hieronder valt;
  - c. woningzoekenden met een urgentieverklaring die zelf de woningcorporatie verzoeken om directe bemiddeling naar een woning.
3. Indien het college, gelet op het feitelijk beschikbare woningaanbod, niet binnen de geldigheidsduur van de urgentieverklaring tweemaal een woningaanbieding kan doen, wordt deze periode automatisch verlengd totdat tweemaal passende woonruimte is aangeboden.
4. Woningzoekenden die verhuizen met een urgentieverklaring, behouden gedurende maximaal vijf jaar de bewoningsduurscore die is opgebouwd in de zelfstandige woonruimte van waaruit verhuizing dringend noodzakelijk is. De bewoningsduurscore vervalt bij een verhuizing naar een woning buiten het zoekprofiel of een volgende verhuizing.



### **Artikel 11. Beperking keuzemogelijkheden urgent woningzoekenden**

1. Bij de urgentieverklaring hanteert het college een zoekprofiel, zoals bedoeld in artikel 7, vijfde lid.
2. Het zoekprofiel geeft aan voor welke woningtypen de woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen. Daarbij geldt de volgende indeling in woningtypen:
  1. 1- en 2-kamer appartement zonder lift
  2. 3- en meer kamer appartement zonder lift
  3. 1- en 2-kamer appartement met lift
  4. 3- en meer kamer appartement met lift
  5. 3-kamer eengezinswoning
  6. 4-kamer eengezinswoning
  7. Levensloopbestendige woning
3. Bij het bepalen van het zoekprofiel wordt rekening gehouden met het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 7, zesde lid, indien deze uitdrukkelijk en gemotiveerd een zoekprofiel adviseert.
4. Voor de urgentieverklaring op grond van volkshuisvestelijke indicatie als genoemd in artikel 9 onder N geldt het Sociaal Statuut.

### **Artikel 12. Intrekken, verval van rechtswege of wijzigen indeling in een urgentiecategorie**

1. Het college kan de urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
  - a. niet langer voldoet aan de voorwaarden als genoemd in artikel 8 en artikel 9;
  - b. bij zijn of haar aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij of zij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren.
2. Een urgentieverklaring vervalt van rechtswege:
  - a. zodra een woningaanbieding is geaccepteerd;
  - b. als, bij toepassing van artikel 10, tweede lid, onder b en c, de woningzoekende tweemaal een aanbod voor een passende woonruimte heeft geweigerd;
  - c. uiterlijk 52 weken na de datum van afgifte van de urgentieverklaring, met uitzondering van de urgentiecategorie volkshuisvestelijke indicatie (artikel 9 onder N) waarbij het Sociaal Statuut bepalend is.
3. Het college kan de geldigheidsduur van de urgentieverklaring, genoemd in het tweede lid, onder c, verlengen in bijzondere gevallen.
4. Het college kan een woningzoekende, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie indelen als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, verstrekt het college aan hem of haar een nieuwe urgentieverklaring en vervalt de oude.

## **Hoofdstuk 4. VOORRANG EN RANGORDE**

### **Artikel 13. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs**

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens van de Wet op de huurtoeslag geven verhuurders voorrang aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Voor woningcorporaties gaan de toewijzingsregels op grond van de Woningwet voor op deze bepaling.
2. Met inachtneming van het eerste lid geven verhuurders bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een aangepaste woning voorrang aan huishoudens waarvan ten minste één lid een lichamelijke functiebeperking heeft en op medische gronden op een aangepaste woning is aangewezen.
3. Met inachtneming van het eerste lid kunnen woningcorporaties bij het verlenen van een huisvestingsvergunning op grond van de aard of specifieke kenmerken van een woning voorrang geven aan een specifieke doelgroep passend bij deze aard of kenmerken.
4. Het college kan woningcorporaties toestemming geven om met inachtneming van het eerste lid bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woningen in specifieke complexen voorrang te geven aan specifieke doelgroepen. Bij de toestemming wordt vastgelegd om welke complexen en welke doelgroepen het gaat.

#### **Artikel 14. Voorrang in verband met slaagkansen**

1. Indien blijkt dat bepaalde (doel)groepen woningzoekenden in onvoldoende mate voor toewijzing in aanmerking komen, kunnen woningcorporaties woonruimte met voorrang voor die (doel)groep bestemmen.
2. Als criterium voor het eerste lid geldt dat de slaagkans voor een categorie actief woningzoekenden meer dan 5%-punt lager is dan de slaagkans voor alle actief woningzoekenden. De volgende indeling in categorieën wordt daarbij gehanteerd:
  - a. leeftijdsgroepen:
    - 18 tot en met 22 jaar;
    - 23 tot en met 29 jaar;
    - 30 tot en met 39 jaar;
    - 40 tot en met 54 jaar;
    - 55 tot en met 74 jaar;
    - 75 jaar en ouder;
  - b. huishoudensgrootten:
    - 1 persoonshuishoudens;
    - 2 persoonshuishoudens;
    - 3 tot en met 5 persoonshuishoudens;
    - 6 en meer persoonshuishoudens;
  - c. doorstromers;
  - d. starters.

#### **Artikel 15. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding**

Woningcorporaties kunnen maximaal 25% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Bij het geven van voorrang aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding, gelden als uitgangspunten:

- a. nieuwbouwwoningen worden bij voorrang toegewezen aan woningzoekenden uit de betreffende kern, waarbij doorstromers uit die kern voorrang hebben op andere woningzoekenden uit die kern;
- b. in specifieke situaties kan voorrang worden gegeven aan een specifieke doelgroep met economische of maatschappelijke binding, mits het college hier schriftelijk toestemming voor heeft gegeven. Bij de toestemming wordt vastgelegd om welke doelgroepen het gaat.

#### **Artikel 16. Rangorde woningzoekenden**

1. Als op grond van de wet of deze verordening meer woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, geldt – met inachtneming van de artikelen 13 en 14 - bij woonruimte van woningcorporaties als rangorde:
  - a. woningzoekenden uit de urgentie categorie genoemd in artikel 9 onder A;
  - b. overige woningzoekenden met een urgentieverklaring voor zover hun zoekprofiel past bij de woning waarvoor de vergunning wordt aangevraagd;
  - c. overige woningzoekenden.
2. Als op grond van het eerste lid, onder b, meer woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, gaat de woningzoekende met de urgentieverklaring met de vroegste datum van afgifte voor. De volgorde van toewijzing van woonruimte aan woningzoekenden met een urgentieverklaring van gelijke datum gebeurt op basis van woonduur. Bij gelijke afgifte datum en woonduur is de hoogste leeftijdscore bepalend.
3. Als op grond van het eerste lid, onder c, meer woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de volgorde bepaald door hun BL-score. Degene met de hoogste BL-score gaat voor. De volgorde van toewijzing tussen woningzoekenden met dezelfde BL-score wordt op basis van anciënniteit bepaald door de datum van ingebruikneming van de huidige woonruimte, respectievelijk de datum van de 18e verjaardag.
4. In afwijking van het eerste tot en met derde lid kan een verhuurder in geval van een woongroep voor woningtoewijzing een coöptatiesysteem hanteren.
5. In afwijking van het eerste tot en met derde lid kan een woningcorporatie voor maximaal 25% van de te publiceren woonruimte bedoeld in artikel 5, eerste lid, de volgorde bepalen door middel



van loting. Woningzoekenden komen in dat geval voor de woonruimte in aanmerking in volgorde van resultaat van de loting.

### **Artikel 17. Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen**

1. Woningcorporaties stellen jaarlijks een – nader met het college af te spreken – aantal woningen beschikbaar voor woningzoekenden die vallen onder het regionaal convenant ter bevordering van de uitstroom uit maatschappelijke instellingen en de huisvesting van ex-gedetineerden.
2. Gereserveerd.
3. Woningcorporaties mogen jaarlijks maximaal 5% van hun leeggekomen woonruimten vrij toewijzen aan woningzoekenden die niet via het reguliere toewijzingssysteem dan wel via de bestaande urgentiecriteria in aanmerking komen voor woonruimte.

## **Hoofdstuk 5. WOONWAGENSTANDPLAATSEN**

### **Artikel 18 tot en met 24**

Gereserveerd.

## **Hoofdstuk 6. WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD**

### **Artikel 25. Werkingsgebied**

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

#### **Paragraaf 6.1: Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming**

### **Artikel 26. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

Het is verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 25 zonder vergunning van het college:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten of verbouwd te houden.

### **Artikel 27. Aanvraag vergunning**

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 26 wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
  - a. de naam en het adres van de eigenaar;
  - b. de volgende gegevens over de bestaande situatie van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft:
    - adres;
    - WOZ-waarde;
    - huidige huurprijs (indien van toepassing);
    - aantal kamers en woonoppervlak;
    - woonlaag waarop de woonruimte gelegen is, en
    - staat van onderhoud;
  - c. de volgende gegevens over de beoogde situatie:
    - bestemming;
    - bouwtekening(en)/aanvraag bouw- of omgevingsvergunning;
    - aantal (on)zelfstandige wooneenheden;
    - verwachte huur- of koopprijs, en
    - eigenaar of verhuurder, die verantwoordelijk is voor het beheer van de woonruimte.

### **Artikel 28. Voorwaarden en voorschriften**

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 26 kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden over:

- a. de geldigheidsduur van de vergunning;
- b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruikt moet worden;
- c. een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte, waar de aanvraag betrekking op heeft;
- d. goed verhuurderschap.

### **Artikel 29. Weigeringsgronden**

Een vergunning als bedoeld in artikel 26 kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming 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 de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
- c. niet kan worden voldaan aan gestelde voorwaarden en voorschriften van de vergunning;
- d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

### **Paragraaf 6.2: Vergunning voor splitsing**

#### **Artikel 30. Vergunning voor kadastrale splitsing**

Het is verboden om een recht op een woonruimte als bedoeld in artikel 25 zonder vergunning van het college 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 delen van het gebouw als woonruimte tenzij het gebouw op 1 januari van het jaar waarin de splitsing plaatsvindt minder dan 5 jaar geleden opgeleverd is.

#### **Artikel 31. Aanvraag vergunning voor kadastrale splitsing**

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 30 wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
  - a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
  - b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud.

#### **Artikel 32. Voorwaarden en voorschriften kadastrale splitsing**

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 30 kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden over:

- a. de geldigheidsduur van de vergunning;
- b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruikt moet worden;
- c. een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte, waar de aanvraag betrekking op heeft;
- d. goed verhuurderschap.

#### **Artikel 33. Weigeringsgronden**

Een vergunning als bedoeld in artikel 30 kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met splitsing gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
- c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waar de aanvraag betrekking op heeft;
- d. niet kan worden voldaan aan gestelde voorwaarden en voorschriften van de vergunning;
- e. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

### **Artikel 34. Intrekking vergunning**

Een vergunning als bedoeld in artikel 26 of artikel 30 kan door het college worden ingetrokken op basis van artikel 26 van de wet.

## **Hoofdstuk 7. SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 35. Experimenten**

Het college kan voor een bepaalde tijd experimenten toestaan waarin afgeweken wordt van de bepalingen van deze verordening. Belanghebbende partijen kunnen hiertoe een onderbouwd verzoek bij het college indienen. Experimenten moeten passen binnen de wet.

### **Artikel 36. Hardheidsclausule**

Het college kan de bepalingen in artikel 3, 7, 8, 9 en 16 van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte of vanwege een groot maatschappelijk belang leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Toepassing van dit artikel moet passen binnen de wet.

### **Artikel 37. Bestuurlijke boete**

1. Het college kan een overtreding van het verbod, bedoeld in de artikelen 8, 21 en 22 van de wet beboeten door een bestuurlijke boete op te leggen.
2. De boete voor overtreding van:
  - a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt: € 415,-;
  - b. het verbod, bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21 en 22 van de wet of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
    - 1e. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 12 maanden: € 15.750,-;
    - 2e. voor herhaalde overtreding binnen 12 maanden: € 20.750,-.

### **Artikel 38. Overgangsbepaling**

1. Eigenaren van woonruimten die vergunningplichtig zijn op grond van artikel 26 of 30 van deze verordening, maar waar geen vergunning voor is verleend, kunnen gedurende een termijn van zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening alsnog een vergunning voor omzetting/splitsing aanvragen, ter legalisatie van deze bestaande situatie.
2. Een urgentieverklaring die is verleend op grond van de in artikel 39 genoemde verordening, wordt gelijkgesteld met een urgentieverklaring die is verleend op grond van deze verordening.

### **Artikel 39. Intrekking oude verordening**

De Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2015 wordt ingetrokken.

### **Artikel 40. Inwerkingtreding en geldigheidsduur**

1. Deze verordening treedt in werking op de dag volgend na de dag van bekendmaking.
2. Overeenkomstig artikel 4 van de wet geldt deze verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar.

### **Artikel 41. Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2019

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk gehouden op 19 juni 2019.

De griffier,  
drs. J.H. Rijs MMC