

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente De Bilt

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 mei 2019, met het onderwerp Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019;

overwegende dat de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente De Bilt op 30 juni 2019 van rechtswege vervalt;

gelet op het bepaalde in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

BESLUIT:

de 'Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente De Bilt' vast te stellen.

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: | De grens 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 De Bilt. |
| 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 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: | Een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet. |
| 13. | Huurprijs: | De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand. |
| 14. | Huurprijsgrens: | Liberalisatiegrens. |
| 15. | Ingezetene: | Degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig 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). |
| 18. | Inschrijfduur: | De tijd die verstreken 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 slaapruiimte met een oppervlakte van tenminste 5 m ² . |
| 21. | Koopprijs: | De prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald. |
| 22. | Koopprijsgrens: | Maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen, is € 290.000 per 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:	- 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: - 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.	Rekenhuur:	De rekenhuur 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 en 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 artikel 21 van de Wet.
41.	Wet:	Huisvestingswet 2014
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.	Woningtype:	- 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: • 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 1 ^e verdieping (met/zonder lift);
		- bovenwoning;
		- benedenwoning;
		- maisonnette, verder te onderscheiden in een ondermaisonnette (vanaf begane grond) of bovenmaisonnette (vanaf 1 ^e 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 bestendig, voor onbepaalde tijd samen wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar zijn aangegaan.
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.
52.	Middenhuurgrens:	Een huurprijs tot en met € 966 peildatum 1 januari 2019.
53.	Inkomensgrens middenhuur:	Eénpersoonshuishoudens: een inkomen tot en met € 55.000,- (peildatum 1 januari 2019); Meerpersoonshuishoudens: een inkomen tot en met € 65.000,- (peildatum 1 januari 2019).

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.
3. In afwijking van lid 1 is paragraaf 2.2, met uitzondering van artikel 2.2.4., van overeenkomstige toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatie grens tot aan de middenhuurgrens, met dien verstande dat dan ook de artikelen 2.3.2 en 2.4a.1 van toepassing zijn.
4. Lid 3 geldt uitsluitend voor nieuwbouwwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.

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 onderdeel c genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en woningzoekenden die uitgezonderd zijn van de inkomensgrens zoals vermeld in Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A.
4. In afwijking van lid 1 onderdeel 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);
 - b. vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens ook een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 38.035 (peildatum 1 januari 2019), mits aan de voorrangsregels genoemd in paragraaf 2.4a is voldaan.
5. De huurprijsgrens en inkomensgrens, bedoeld in lid 4 onderdeel a, worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens en inkomensgrens van de doelgroep.
6. De middenhuurgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar-op-jaarmethode.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

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 het eerste lid, tenminste driemaal (eenmaal per maand) te geschieden via advertenties in een regionaal of lokaal advertentiemedium.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 2.2.5 Intrekking en weigering

- Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken en 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 bedoeld in onderdeel 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 2.6.1 deelnemende verhuurder, is of wordt gezet en
 - geen afbetalingsregeling, tegen gangbare voorwaarden rond de maximale afbetalingscapaciteit met de vorige verhuurder, is overeengekomen dan wel een dergelijke afbetalingsregeling niet nakomt.
 - b. het een moeilijk plaatsbare betreft:
 - die door een gerechtelijke uitspraak is uitgezet, om reden van ernstige inbreuk op de veiligheid en het woongenot van omwonenden en
 - ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en
 - gebleken is dat, 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.

Artikel 2.3.2 Inschrijvingsstelsel voor woningzoekenden bij huur tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens

1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels vast omtrent het instellen van een inschrijvingsstelsel voor woningzoekenden voor het al dan niet per project op rangschikking toekennen van een huurwoning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een klachtencommissie wordt ingesteld ter zake van de uitvoering van het onder lid 1 genoemde inschrijvingsstelsel.

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:

Tabel 1:

Leeftijd	Huishoudengrootte	Inkomen	Huurprijs tot
Tot pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.700	€ 607,46
	Twée 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
	Twée 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 de grootte van het huishouden woningcategorie, kamers en woonoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

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

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.

2. Als de aanbidding van het woningtype bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende maximaal tweemaal opnieuw worden aangeboden aan dezelfde doelgroep. Daarna komen andere woningzoekenden in aanmerking.

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. 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 zelfstandige woonruimte met minimaal vier kamers achterlaat.
2.
 - 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. Burgemeester en wethouders kunnen een gebied aanwijzen waar de bindingsregel van toepassing is.
2. Bij de bindingsregel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
 - a. Voorrang voor lokaal woningzoekenden.
 - b. Met toepassing van de overige voorrangsregels is de volgorde van woningzoekende als volgt:
 - 1e. lokaal woningzoekende met urgentie
 - 2e. lokaal woningzoekende
 - 3e. niet – lokaal woningzoekende met urgentie
 - 4e. niet – lokaal woningzoekende
 - c. De criteria eerste afgiftedatum bij urgenten en langste inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.
3. In afwijking van lid 2 onderdeel b kunnen burgemeester en wethouder bij de volgorde in lid 2 onderdeel b na de 1^e 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 2.4a Voorrangsregels toewijzing met huur tussen de liberalisatiegrens en middenhuurgrens

Artikel 2.4a.1 Voorrang middenhuur

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning verlenen burgemeester en wethouders voorrang aan woningzoekenden in de volgende volgorde:

- a. woningzoekenden die een woning achterlaten met een huurprijs onder de liberalisatiegrens met een inkomen tot aan de inkomensgrens middenhuur;
 - b. woningzoekenden met een inkomen tot aan de inkomensgrens middenhuur.
2. De inkomensgrens middenhuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar-op-jaarmethode.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen bij de voorrangregels, bedoeld in lid 1.

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. voor statushouders, 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 onderdeel 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 een maatschappelijke grond, een indicatie voor een statushouders of een indicatie voor een gedupeerde aanbodsysteem;
 - b. bij een indicatie op volkshuisvestelijke gronden zijn de voorwaarden, bedoeld in lid 1e tot en met lid 1h niet van toepassing;
 - c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in, lid 1 onderdeel a tot en met lid 1 onderdeel b 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^o een ingezetene de zorg voor minimaal één minderjarig kind heeft, geregistreerd bij die ingezetene en
 - 2^o een ingezetene buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden en
 - 3^o 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^o 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, onderdeel 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 of
 - 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, deze 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 onderdeel 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 erkende 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;
 - 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 1 onderdeel a, 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 1 onderdeel b, 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 tot uiterlijk drie maanden daarna;
 - Bij een samenlevingscontract, van het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, tot 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, tot uiterlijk drie maanden daarna;
 - bij het ontbreken van documenten om de urgentie in de 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 2.5.1 onderdeel d, 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 2.5.1 onderdeel e, 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 1^e verdieping. In geval van een urgentie op medische en mantelzorg gronden kan hiervan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1 onderdeel c 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 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 waar het probleem is ontstaan, 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 zijn 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 regionale aanbod van appartementen vanaf de 1^e 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 het woningtype kan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1 onderdeel c 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 afgiftedatum.
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 1 onderdeel a en 1 onderdeel b 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 of
 - 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 zoals bedoeld in onderdeel 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 1 onderdeel a, 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 onderdeel a, kunnen burgemeester en wethouders met instemming van de eigenaar van woonruimte, in het advertentiemedium woonruimte aanwijzen, waarop de status "urgent", niet geldig is.
3. Indien een advertentie tot een toewijzing leidt, wordt 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. Met instemming van burgemeester en wethouders kan maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte in een gemeente via het lotingmodel worden verhuurd.
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende voorwaarden stellen.
2. Bij het lotingssysteem zijn de voorrangsbevestigingen uit paragraaf 2.4 niet van toepassing, met uitzondering van artikel 2.4.1, de voorrangsregels inkomen-huur, artikel 2.4.2, voorrangsregels bezettingsnorm en artikel 2.4.3 voorrangsregels 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 zoals bedoeld in onderdeel 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 onderdeel a tot en met onderdeel e geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.
 4. Een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert de woningcorporatie/beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde zoals in lid 3 aangehouden.
 5.
 - a. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling.
 - b. Burgemeester en wethouders vragen de woningcorporatie dan wel de beheerder om advies als zij gebruik maakt van het bepaalde onder 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. Beheerdersbelang is het belang van de woningcorporatie in het beheren van haar woningvoorraad. In principe geldt het beheerdersbelang primair voor de woningcorporatie. Ook andere instanties, inclusief burgemeester en wethouders, kunnen in het belang van de wijk/openbare orde en veiligheid/leefbaarheid de woningcorporatie vragen om gebruik te maken van het beheerdersbelang.
2. Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang worden verhuurd.
3. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
 - a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;
 - b. het is niet mogelijk gebleken om de aanleiding, zoals de overlast, op een 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 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

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

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente De Bilt die woonruimten bevatten.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders 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 of onttrokken te houden;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden ten behoeve van de huisvesting van meer dan twee personen;
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

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 of meetrapport;
 - compensatievoorstel.
 - 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.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 3.1.5;
- d. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen, of
- 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 3.1.5 Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:

- a. fysieke leefbaarheidseisen over onder andere:
 - de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en
 - normen voor geluidsisolatie.
- b. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.

Artikel 3.1.6 Financiële compensatie

1. De financiële compensatie als bedoeld in artikel 3.1.4 onderdeel d voor een onbeperkt geldende vergunning bestaat uit het betalen van onderstaande bedragen per vierkante meter (prijspeil 1 juli 2019):
 - a. € 455 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;
 - b. € 354 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van onzelfstandige woonruimte;
 - c. € 248 voor het samenvoegen of omzetten van woonruimte.
2. Als een vergunning wordt verleend die in geldigheidsduur is beperkt, wordt per jaar 10% van het bedrag genoemd onder respectievelijk lid 1 onderdeel a, b of c betaald.
3. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, kan uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.

Artikel 3.1.7 Voorwaarden en voorschriften

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:
 - a. de geldigheidsduur van de vergunning;
 - b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - c. het betalen van financiële compensatie;
 - d. de leefbaarheid;
 - e. goed verhuurderschap;
 - f. het voorkomen van overlast, en
 - g. de omgevingsvergunning.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 wordt op naam gesteld.

Artikel 3.1.8 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften opleggen ter voorkoming dan wel beperking van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 3.1.9 Vervallen geldigheid vergunning

De geldigheid van de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 komt van rechtswege te vervallen indien

- a. Geen gebruik is gemaakt van de vergunning in de door burgemeester en wethouders bepaalde periode, als bedoeld in artikel 3.1.7 lid 1 onderdeel b.
- b. De tenaamstelling van de vergunninghouder wijzigt (er is sprake van een rechtsopvolger).

Artikel 3.1.10 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:

- a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, en/of
 - d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
 3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.2 Vergunning voor kadastrale splitsing

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente De Bilt die woonruimten bevatten.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

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, tenzij het gebouw in eigendom is van woningcorporatie en gebouwd is in 1950 of daarna en voorzien is van een steenachtige woningscheidende vloer.
2. Het eerste lid is ook van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot kadastrale splitsing 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. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. een verklaring van goede staat van onderhoud, 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, en
 - c. de gronden waarop de aanvraag berust.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en/of
- d. ook overigens sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend.
- e. Er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:

- a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
- b. de gebouwde onroerende zaak waarop de kadastrale splitsing betrekking heeft

Artikel 3.2.6 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften opleggen ter voorkoming dan wel beperking van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 3.2.7 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Regionale afstemming

1. Deze verordening wordt afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.
2. Voor de afstemming bedoeld in 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 voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - 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, eerste en tweede lid, 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 bijlage 2.

- c. Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, 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 artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, 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 2015 GEMEENTE De Bilt is per 1 juli 2019 vervallen. Vergunningen die verleend zijn onder de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015 gemeente De Bilt worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015 GEMEENTE De Bilt 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 afgehandeld volgens de Huisvestingsvergunning Regio Utrecht 2015 GEMEENTE De Bilt.
4. artikel 2.3.1 lid 1 onderdeel e 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 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 GEMEENTE De Bilt.

Artikel 4.7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019,

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2019.

*de raad voornoemd,
de griffier,
drs. T.B.W.M. van der Torre*

*de voorzitter,
mr. S.C.C.M. Potters*