

Huisvestingsverordening Wageningen 2022

De raad van de gemeente Wageningen, heeft gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Wageningen en gelet op de artikelen 4 (eerste lid, sub a en b), 5, 7, 9 tot en met 14, 17 en 20 van de Huisvestingswet 2014;
Besluit: vast te stellen de Huisvestingsverordening Wageningen 2022

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Aanbodmodel: woonruimteverdeelsysteem waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden doormiddel van het advertentiemedium Huiswaarts.nu aan woningzoekenden op basis van inschrijftijd;

Akte van levering: akte als bedoeld in artikel 89, eerste lid, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

Bloedverwanten: 1ste graad: (adoptie)ouders, (adoptie)kinderen. 2e graad: grootouders, kleinkinderen, broers en zussen.

Beheerdersbelang: het belang van de woningcorporatie in het beheren van haar woningvoorraad;

B&W: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen;

Bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen (Wet BRP);

Directe bemiddeling: mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het woonruimte verdeelsysteem omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek persoon. De woning wordt niet geadverteerd maar aangeboden aan de urgente.

Gemeente Wageningen: het grondgebied van de gemeente Wageningen;

Herstructureringskandidaat: huurder die vanwege sloop of ingrijpende renovatie (tijdelijk) de woning moet verlaten;

Huishouden: een alleenstaande, ouder dan 18 jaar, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren en waarvan tenminste één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt;

Huisvestingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Huisvestingswet 2014;

Huiswaarts.nu: website waar woningzoekenden voor de regio Foodvalley zich kunnen inschrijven voor het verkrijgen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens;

Huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;

Huurliberalisatiegrens: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag;

Ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Wageningen is opgenomen en het feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;

Inkomen: de gezamenlijke toetsingsinkomens, zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt gepubliceerd;

Inschrijftijd: tijd tussen datum waarop een woningzoekende geregistreerd staat (de registratiedatum) in een register van woningcorporaties (Huiswaarts.nu) in de regio en het moment waarop deze woningzoekende reageert op een woning;

Inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

Lotingmodel: model waarbij woonruimte te huur wordt aangeboden door middel van een advertentie-medium, de toewijzing plaatsvindt via een geautomatiseerde loting, en het inschrijfnummer van de woningzoekende bij Huiswaarts.nu, als lotnummer geldt;

Maatschappelijke binding: de verbinding van een persoon aan Wageningen. Een maatschappelijke binding wordt in elk geval aangenomen van een persoon die:
het afgelopen jaar ten minste 1 jaar onafgebroken in Wageningen heeft gewoond; of voorafgaande 10 jaar tenminste 6 jaar onafgebroken in Wageningen heeft gewoond;
zijn/haar verband met de samenleving van Wageningen aantoonbaar kan maken. Hierdoor blijkt dat huisvesting in deze gemeente als vanzelfsprekend kan worden aangenomen.

Mantelzorg:
hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

MG-Circulaire: Circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties waarin jaarlijks de parameters voor huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels, inkomensafhankelijke huurverhoging en de liberalisatiegrens worden verwoord.

Openbare registers: openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

Standplaats: een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

Toegelaten instelling: een instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet, die werkzaam is binnen de gemeente Wageningen;

Vergunninghouder:
de begrippen vergunninghouder en statushouder betekenen hetzelfde. Het zijn erkende vluchtelingen die een (tijdelijke) verblijfsvergunning in Nederland krijgen.

Wet: de Huisvestingswet 2014;

Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in Woningwet die werkzaam is in de gemeente Wageningen.

Woningmarktregio: de Regio Foodvalley, het grondgebied van de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

Woningzoekende: perso(en) op zoek naar (andere) zelfstandige woonruimte en die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 5 van deze verordening;

Woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub j van de wet bepaalde.

Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend;

Woonruimteverdeelsysteem: systematiek die bepaalt welke volgorde wordt gehanteerd voor woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt voor een aangeboden woonruimte en die voor de huur van die woonruimte in aanmerking komen;

Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

Zoekprofiel:
zoekopdracht naar een woning, die de gemeente verstrekt aan de corporatie na het positief beoordelen van een urgentieaanvraag.

Hoofdstuk 2. Vergunningplichtige voorraad

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige voorraad

De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:

- Zelfstandige woonruimten in eigendom van toegelaten instellingen met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens zoals verwoord in de MG- Circulaire.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. Woningzoekenden met een huishoudinkomen zoals dit wordt verwoord in de MG-circulaire, met de Wet op de huurtoeslag als juridische grondslag.
- b. Huishoudens waarvan tenminste één persoon 18 jaar of ouder is.

Artikel 4. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. B&W heeft de vergunningverlening voor de vergunningplichtige voorraad gemandateerd aan de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen.
2. Met de ondertekening van het huurcontract wordt automatisch voldaan aan de door de gemeente gestelde voorwaarden en wordt de huisvestingsvergunning geacht te zijn verleend.
3. Een besluit tot het niet aanbieden van een huurcontract impliceert weigering van een huisvestingsvergunning en wordt schriftelijk gemotiveerd.
4. Voor het verstrekken van een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning worden geen leges geheven.

HOOFDSTUK 3. Woonruimteverdeling

Artikel 5. Toegelaten instellingen

Deze huisvestingsverordening is van toepassing op alle woningcorporaties in de gemeente Wageningen die binnen de gemeentegrenzen werkzaam zijn. Uitzondering hierop zijn de categoriale instellingen zoals woon/zorg instellingen en studentenhuisvesting van Idealis.

Artikel 6. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

De in Wageningen werkzame toegelaten instellingen dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden. Zij stellen regels op over de wijze van (betaling voor) inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.

Artikel 7. inschrijving

Er zal bij inschrijving inschrijfgeld en een bedrag voor jaarlijkse verlenging ervan door de toegelaten instelling in rekening worden gebracht bij de woningzoekende. Als inschrijfdatum wordt de datum gehanteerd waarop men heeft betaald.

Artikel 8. Aanbod van huurwoningen

Woonruimten die voor verhuur beschikbaar komen, worden door de toegelaten instelling aan woningzoekenden aangeboden door middel van een aanbodmodel en een lotingmodel via www.Huiswaarts.nu.

Artikel 9. Aanbod van woonwagens met standplaats

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoonwagen met standplaats dient men:

- Tenminste 18 jaar oud te zijn;
- Ingeschreven te staan in het belangstellingsregister.

Het aanmeldingsformulier voor het belangstellingsregister is gepubliceerd op de website van de Woningstichting: www.dewoningstichting.nl

Vrijkomende woonwagens en woonwagenstandplaatsen worden toegewezen aan de hand van de volgende voorrangregels en volgorde:

1. Jongeren van 18 tot 30 jaar die bij hun ouder(s) in de woonwagen op de betreffende woonwagenlocatie in Wageningen wonen;
2. Eerste- en tweedegraads bloedverwanten van de zittende huurder(s) die ten tijde van het beschikbaar komen van de standplaats al ten minste zes jaar op de betreffende woonwagenlocatie woont;

3. Voormalige bewoner die ten tijde van het beschikbaar komen van de standplaats niet (meer) op de betreffende woonwagenlocatie verblijft, echter daar in het verleden wel tenminste 6 jaren aanengesloten heeft gewoond;
4. Belangstellenden voor een woonwagenstandplaats met binding aan Wageningen;
5. Overige belangstellenden voor een woonwagenstandplaats.

Bij gelijke geschiktheid vindt toewijzing in eerste instantie plaats op basis van datum van inschrijving in het belangstellingsregister. Is de datum van inschrijving gelijk dan vindt toewijzing op basis van loting plaats.

Een uitzondering hierop kan gemaakt worden wanneer er maatwerk nodig is. Er kan dan gebruik gemaakt worden van artikel 16 uit deze huisvestingsverordening: het beheerdersbelang.

Artikel 10. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde prijs

Bij de toewijzing van woonruimte van een bepaalde huurprijs hanteert de toegelaten instelling de wet- en regelgeving zoals die door het Rijk in dezen wordt opgelegd en jaarlijks geïndexeerd met bijpassende huurinkomenstabel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (de MG-circulaire).

Artikel 11. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde omvang

Eengezinswoningen met 3 slaapkamers of meer kunnen met voorrang worden verhuurd aan huishoudens van 1 of 2 ouders/verzorgers met kind(eren).

Artikel 12. Voorrang op basis van herstructurering

Herstructureringskandidaten uit Wageningen, krijgen voorrang binnen de gemeente Wageningen; De voorrangsverklaring is alleen van toepassing op de legale hoofdbewoner(s) van het pand; Indien nodig kan er directe bemiddeling plaatsvinden door de toegelaten instelling.

Artikel 13. Regionale voorrang bij maatschappelijke binding

Van de in artikel 8 aangewezen woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de Regio Foodvalley. De regels voor voorrang zijn terug te lezen op de website van de Woningstichting: www.dewoningstichting.nl

Artikel 14. Lokale voorrang bij maatschappelijke binding

Van de in het artikel 13 aangewezen woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan Wageningen. De regels voor voorrang zijn terug te lezen op de website van de Woningstichting: www.dewoningstichting.nl

Artikel 15. Experimentbepaling

1. B&W kan, indien de toegelaten instelling daarom verzoekt, tijdelijk ontheffing verlenen van de toewijzingscriteria in deze verordening voor een beperkt deel van de woningvoorraad;
2. De in het vorige lid genoemde afwijkmogelijkheid kan worden toegepast voor het uitvoeren van experimenten of het passend huisvesten (bemiddelen) van specifieke doelgroepen;
3. In de tijdelijke ontheffing, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, worden heldere voorwaarden gesteld aan het experiment met betrekking tot de aard, inhoud, toepassingsgebied, looptijd, rapportage en evaluatie.

Artikel 16. Beheerdersbelang

In principe geldt het beheerdersbelang primair voor de woningcorporatie. Ook andere instanties, inclusief B&W, kunnen in het belang van de wijk/ openbare orde en veiligheid/ leefbaarheid de woningcorporatie vragen om gebruik te maken van het beheerdersbelang.

Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang verhuizen of kan een verhuurcontract worden geweigerd.

Voorwaarde bij de toepassing van het beheerdersbelang is:

- het is niet mogelijk gebleken om de aanleiding, zoals onveiligheid en overlast, op een ander wijze adequaat te bestrijden.

Woningcorporaties rapporteren jaarlijks achteraf aan B&W 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. B&W kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Hoofdstuk 4 Woonurgentieregeling

Artikel 17. Urgentieverklaring

Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan een (andere) woonruimte, kan hij/zij aan B&W verzoeken een urgentieverklaring te verlenen.

1. De urgentieverklaring houdt de erkenning in dat verhuizing van de woningzoekende binnen zes maanden dringend gewenst is. Binnen deze periode wordt aan de urgente woningzoekendewoonruimte aangeboden.
2. Mocht binnen deze periode geen passende ruimte beschikbaar komen, dan wordt dit tijdig gecommuniceerd met de urgente woningzoekende.
3. B&W kan de genoemde periode eenmalig met zes maanden verlengen.

Artikel 18. Aanvraag urgentieverklaring

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt ingediend bij B&W met gebruikmaking van een door B&W vastgesteld formulier.
2. In de aanvraag wordt door de woningzoekende de aard van de persoonlijke problematiek en de relatie met de huidige woonsituatie aangegeven.
3. B&W beslissen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
4. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen B&W zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie of deskundigen.
5. De beslistermijn kan eenmalig met ten hoogste vier weken worden verlengd.
6. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene Wet Bestuursrecht (positieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is niet van toepassing.

Artikel 19. Voorrang bij urgentie

Voor voorrang in de toewijzing van woonruimte met urgentie komen in aanmerking:

1. Wettelijke verplichte urgentiecategorieën
 - a. Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
 - b. Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.
2. Lokale urgentiecategorieën
 - a. Sociale urgentie;
 - b. Financiële urgentie;
 - c. Medische urgentie;
 - d. Echtscheiding/ verbreken samenwoning;
 - e. Vergunninghouders;
 - f. Woningzoekenden die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld en die niet verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang.

Artikel 20. Mantelzorg

Criteria voor urgentieaanvraag op grond van Mantelzorg:

1. Woningzoekenden die als (ontvanger van) mantelzorg(er), in verband met mantelzorg als bedoeld in art. 1.1.1 van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), dringend woonruimte nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie indien de langdurige zorgsituatie hier aanleiding tot geeft; ook als deze niet aan de algemene toelatingseisen van de urgentieregeling voldoen;
2. De vervangende huisvesting moet een wezenlijke bijdrage leveren aan de taakverlichting van de mantelzorger;
3. De afstand tussen de mantelzorger en ontvanger is niet langer overbrugbaar doordat de frequentie van zorgmomenten frequent, nachtelijk en/of onplanbaar zijn;
4. Het betreft geen beroepsmatige zorg, maar zorg vanwege een persoonlijke band met de zorgbehoefte;
5. De zorg betreft niet de alledaagse gebruikelijke zorg voor, bijvoorbeeld de zorg voor een gezond kind;
6. De urgentieaanvraag wordt schriftelijk ondersteund door de behandelend medisch specialist.

Artikel 21. Algemene criteria lokale urgentiecategorieën

Om voor een woonurgentie in aanmerking te kunnen komen moet aan alle onderstaande criteria worden voldaan:

1. De aanvrager heeft het afgelopen jaar onafgebroken in Wageningen gewoond en staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) óf heeft de voorgaande 10 jaren tenminste 6 jaar onafgebroken in Wageningen gewoond.
2. De aanvrager is minimaal 18 jaar oud;
3. De aanvrager bezit de Nederlandse nationaliteit of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of is vreemdeling en verblijft rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a tot en met e en i van de Vreemdelingenwet 2000;
4. De aanvrager heeft maatschappelijke of economische binding.
5. De aanvrager beschikt over zelfstandige woonruimte binnen Wageningen.
6. Vanuit onzelfstandige of niet- legale woonruimte kan geen aanvraag worden ingediend;
7. Er is sprake van een acute woonnoodsituatie: er moet een absolute noodzaak zijn om binnen een half jaar te verhuizen en het probleem kan niet op eigen kracht en/of binnen die periode worden opgelost. Er dient een directe relatie te bestaan tussen probleem en woonsituatie. De huidige woning is niet geschikt (te maken) om het probleem op te lossen.
8. De acute woonnoodsituatie moet zijn ontstaan binnen Wageningen.
9. De acute woonnoodsituatie moet buiten de schuld van de betrokkene zijn ontstaan en deze kan hier niet verantwoordelijk voor worden gehouden. Verder was de betrokkene niet in staat daarop te anticiperen.
10. De woningzoekende heeft aantoonbaar eerst zelf naar een oplossing van zijn probleem gezocht, alvorens een urgentie aan te vragen. Andere oplossingen kunnen zijn: een kamer huren, inwoning bij derden, sociaal pension, crisisopvang, een woning kopen, particuliere huur.
11. Een alleenstaande komt alleen in aanmerking voor een urgentie als er een zwaarwegende medische indicatie is.

Artikel 22. Lokale urgentiegronden

Op één van de volgende urgentiegronden kan een urgentieverklaring afgegeven worden:

1. Medisch: een aanvraag op medische gronden kan ingediend worden door woningzoekenden die in verband met een medische aandoening permanent ernstige hinder, schade, belemmering of verslechtering ondervinden door de huidige zelfstandige woonsituatie. Hieronder vallen ook verhuisindicaties in het kader van de Wet Maatschappelijke ondersteuning.
2. Sociaal: een aanvraag op sociale gronden kan ingediend worden door een woningzoekende die in verband met (psycho)sociale problemen permanent ernstige hinder, schade, belemmering of verslechtering ondervindt door de huidige zelfstandige woonsituatie.
3. Financieel: een aanvraag op financiële gronden kan ingediend worden door een woningzoekende die buiten eigen schuld om, door acute en onvoorziene omstandigheden, te maken heeft met een grote inkomensachteruitgang. Hierdoor is de huidige zelfstandige woonruimte niet langer betaalbaar.
4. Echtscheiding/verbreken samenwoning: een aanvraag kan ingediend worden door een woningzoekende in verband met scheiding of het verbreken van samenwonen. De aanvraag kan alleen worden gedaan door de persoon die het hoofdverblijf van één of meerdere kinderen onder de 21 jaar toegewezen heeft gekregen.
5. Vergunninghouders: huisvesting vindt plaats volgens de verplichte taakstelling vanuit de Rijks-overheid.
6. Woningzoekenden die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld en die niet verblijven in een opvangvoorziening en waarbij wordt aangetoond dat huisvesting in Wageningen noodzakelijk is. De criteria zoals genoemd in artikel 21 lid 1,5,6 en 8 komen als eis in deze te vervallen.

Artikel 23. Criteria urgentie in geval van echtscheiding/ verbreken samenwonen

Om in aanmerking te komen voor een urgentie op grond van echtscheiding/verbreken samenwoning moet aan alle onderstaande voorwaarden worden voldaan:

1. De aanvraag moet binnen zes maanden na de gerechtelijke uitspraak of het verbreken van de samenwoning worden gedaan;
2. De aanvraag kan alleen plaatsvinden vanuit een zelfstandige en legale huisvesting;
3. De poging om het huur- of kooprecht van de huidige woning te behouden is niet geslaagd;
4. De aanvrager draagt de zorg voor het hoofdverblijf van de kinderen. Dat wil zeggen dat de kinderen meer dan 50% van de tijd bij de aanvrager verblijven. Verzorging van één of meer kinderen die jonger zijn dan 21 jaar is dus een vereiste;
6. De samenwoning/het huwelijk moet tenminste één jaar hebben bestaan, aan te tonen door registratie in de Basisregistratie Personen (BRP);

7. Er kan slechts één urgentie wonen per echtscheiding/verbreken samenwoning worden toegekend, en alleen indien er sprake is van de zorg voor één of meerdere kinderen die jonger zijn dan 21 jaar.
8. De aanvraag voor urgentie op grond van echtscheiding/verbreken samenwoning moet aangetoond worden door middel van het overleggen van officiële documenten (bijv. echtscheidingsconvenant, ouderschapsplan, formele beëindiging van het samenlevingscontract/geregistreerd partnerschap).
9. Ook als er niets formeel geregeld is moet de verbreking worden aangetoond.

Artikel 24. Toewijzing woning

1. Bij toekenning van een urgentieverklaring stelt B&W het zoekprofiel vast. Dit zoekprofiel woonruimte is de minimaal passende woonruimte met de kortste wachttijd, dit zijn midden- en hoogbouwoningen.
2. Bij het verlenen van urgentie in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning brengt de betrokkene WMO-consulent advies uit over het woningtype en de eventueel bijbehorende aanpassingen.

Artikel 25. Wijziging en intrekking urgentieverklaring

1. Bij gewijzigde omstandigheden kunnen B&W, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de urgentieverklaring te wijzigen.
2. B&W kunnen een urgentieverklaring intrekken als:
 - a. Het huishouden niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de urgentie is verleend;
 - b. Het huishouden daarom verzoekt;
 - c. De urgentie verleend is op grond van door het huishouden verstrekte gegevens waarvan de aanvrager wist of kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - d. Het huishouden een aanbieding van een naar het oordeel van B&W passende woonruimte heeft geweigerd.

Hoofdstuk 5. Opkoopbescherming koopwoningen

Artikel 26. Toepassingsgebied, verbod en vergunningplicht koopwoningen

1. Toepassingsgebied
Het verbod, bedoeld in artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014, is van toepassing op alle woonruimten die voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a. De woonruimte is gelegen in de wijken Binnenstad/Centrum (CBS 28909), Boven- en benedenbuurt (CBS 028907), De Buurt-West (CBS 02890603), Nude (CBS 28908).
 - b. De woonruimte heeft op het moment van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde lager dan € 355.000.
 - c. De datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar ligt na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet van 7 juli 2021 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen (Stb. 2021, 425).

Artikel 27. Vergunning verhuren woonruimte

B&W kunnen op aanvraag vergunning verlenen voor het in gebruik geven van woonruimte welke krachtens artikel 26 is aangewezen.

Artikel 28. Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

De vergunning, bedoeld in artikel 27 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. De woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
- b. De eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1o, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
- c. De woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel- kantoor of bedrijfsruimte;
- d. de woonruimte door de gemeente Wageningen wordt aangekocht;
- e. de woonruimte in opdracht van de gemeente Wageningen door een marktpartij wordt aangekocht;

- f. de woonruimte door een woningcorporatie is aangekocht en bedoeld is voor de verhuur of;
- g. als de woonruimte door een gecertificeerde dan wel door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht en bedoeld is voor cliënten met een zorgindicatie die de woonruimte tijdelijk huren op basis van een woon-zorgcontract tegen een niet-commercieel tarief.

Artikel 29. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

De aanvraag wordt door middel van een door B&W vastgesteld formulier ingediend.

Artikel 30. Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 29 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. De naam of namen van de eigenaar of eigenaren;
 - b. Het adres van de woonruimte;
 - c. Een recent kadastraal uittreksel van de betreffende woonruimte.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 28 onderdeel a, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden waaruit het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar blijkt.
3. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 28, onderdeel b, wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik worden gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op de verleningsgrond, genoemd in artikel 28, onderdeel c, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden, waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel- kantoor of bedrijfsruimte.

Artikel 31. Intrekingsgronden

De vergunning, bedoeld in artikel 27, kan worden ingetrokken indien niet langer wordt voldaan aan de criteria, genoemd in artikel 28, onderdelen a tot en met b.

Artikel 32. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 26.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel 1 van de toelichting.
3. Voor de eerste overtreding geldt de boete in kolom A.
4. Voor de tweede, derde en vierde overtreding binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van tabel 1 van de toelichting.

Hoofdstuk 6. Overige bepalingen

Artikel 33. Hardheidsclausule

B&W kunnen in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende van het bepaalde in deze verordening of de deelverordeningen gemotiveerd afwijken, indien toepassing van de betreffende verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 34. Citeertitel en inwerkingtreding

1. Deze verordening kan worden aangehaald als: Huisvestingsverordening Wageningen 2022
2. Zij treedt in werking op 15 februari 2022.
3. De vaststelling van de Huisvestingsverordening Wageningen 2022 aan te merken als referendabel besluit in de zin van de Referendumverordening 2006 en een spoedprocedure op basis van de Referendumverordening 2006 te volgen.
4. De Huisvestingsverordening Wageningen 2021 wordt ingetrokken met ingang van 15 februari 2022.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,

Toelichting bij de Huisvestingsverordening Wageningen 2022

Algemeen

In Wageningen is schaarste van sociale huurwoningen aanwezig, hierdoor komen specifieke doelgroepen in verdringing op de woningmarkt. De huisvestingsverordening Wageningen 2022 heeft als doel bij te dragen aan een betere, eerlijke en rechtvaardige verdeling van de sociale huurwoningen. Door het inzetten van dit instrument kan er door de woningcorporatie meer lokaal maatwerk worden geleverd. Dit kan bijvoorbeeld door beperkt voorrang te geven aan woningzoekenden uit Wageningen, de regio Foodvalley of door voorrang te verlenen aan huishoudens met een maatschappelijke binding aan Wageningen. De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat deze voorrangsregels niet in prestatieafspraken of andere overeenkomsten mogen worden vastgelegd, een huisvestingsverordening is het enige aangewezen instrument hiervoor.

Een andere belangrijke reden is dat in 2018 de Rijksoverheid het beleidskader uitbracht voor het gemeentelijke woonwagengedrag en standplaatsenbeleid. Dit beleidskader reikt gemeenten de kaders aan waarmee zij het lokale woonwagengedrag binnen het mensenrechtelijke kader kunnen ontwikkelen. Het biedt bouwstenen die gemeenten kunnen gebruiken om invulling te geven aan het gemeentelijke huisvestingsbeleid voor woonwagengedragers. Het verhuurbeleid voor woonwagengedragers met een huursom die onder de liberalisatiegrens vallen is in deze huisvestingsverordening vastgelegd. Hiermee wordt het huurbeleid en de woonbehoefte voor deze woonvorm transparant en wordt gehoor gegeven aan de uitgangspunten van het landelijk beleidskader.

In 2021 kondigde de rijksoverheid aan dat de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2022 wordt aangepast. Met de Tijdelijke Regeling inzake Opkoopbescherming, de zogenaamde 'opkoopwet', krijgen gemeenten de mogelijkheid om – onder voorwaarden - in een gebied een opkoopbescherming in te voeren. In een gebied waar de opkoopbescherming is ingevoerd, kunnen particuliere verhuurders slechts onder beperkte voorwaarden een woning verhuren. Zo wordt voorkomen dat vrijkomend aanbod wordt opgekocht door investeerders. De opkoopbescherming is in de huisvestingsverordening opgenomen om starters en middeninkomens op de koopmarkt meer kans te bieden op een woning.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting nodig hebben behandeld.

Hoofdstuk 2: Vergunningplichtige voorraad

Artikel 2: Aanwijzen vergunningplichtige voorraad

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. In artikel 2 is aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en dat deze vergunningsplicht alleen van toepassing is op woningen van toegelaten instellingen. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich met name voordoet.

Een huisvestingsvergunning is enkel verplicht voor zelfstandige woonruimte in eigendom van toegelaten instellingen. In voorkomende gevallen is onzelfstandige woonruimte (een kamer) echter tevens een passende oplossing voor met name urgent woningzoekende. Dit kan helpen om de extra druk op de woningmarkt te verlichten.

De gemeente Wageningen heeft de keuze gemaakt om woonruimten in eigendom van particuliere verhuurders (niet zijnde toegelaten instellingen) zonder vergunningplicht te verhuren. Deze keuze is gemaakt omdat er redenen kunnen zijn (bijvoorbeeld echtscheiding of verandering van baan) dat personen die met spoed in aanmerking willen komen voor woonruimte, niet voldoen aan de urgentiecriteria, op basis van inschrijftijd geruime tijd moeten wachten om in aanmerking te komen voor een huurwoning onder de huurprijsgrens en mogelijk een (iets) te hoog inkomen hebben.

Artikel 3: Criteria voor de verlening van een huisvestingsvergunning

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel

is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Woningzoekenden die niet aan deze wettelijke criteria voldoen, komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

De gemeente Wageningen sluit aan op de toewijzingsregels zoals die door het rijk worden opgelegd aan toegelaten instellingen en zijn verwoord in de MG-circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvullend aan de bepalingen in de wet eist de gemeente Wageningen dat iemand, om in aanmerking te komen voor woonruimte, meerderjarig moet zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de in het verleden gemaakte keuzes in dezen.

Artikel 4: Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 19 van de wet. Daarin is bepaald dat het college gebruik kan maken van de bevoegdheden krachtens artikel 15 van de wet (dit artikel is in deze verordening uitgewerkt door middel van artikel 4) door mandaat te verlenen aan eigenaren van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft.

De gemeente Wageningen mandateert de vergunningverlening aan de toegelaten instellingen die werkzaam zijn in de gemeente Wageningen.

Het niet voldoen aan de voorwaarden zoals deze verwoord zijn in deze verordening leidt tot het weigeren van een Huisvestingsvergunning door het college. Een dergelijke besluit moet altijd schriftelijk kenbaar worden gemaakt. Tegen dit besluit kan binnen zes weken na dagtekening bezwaar worden gemaakt. De bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht zijn op deze besluiten van toepassing.

Een bezwaarschrift wordt mondeling behandeld in een zitting van de bezwaarschriftencommissie gemeente Wageningen. Deze commissie geeft vervolgens een advies aan het college en die neemt vervolgens een beslissing.

Er kunnen privaatrechtelijk ook redenen zijn op basis waarvan een toegelaten instelling de keuze maakt een aanbieding van de woning in te trekken. Redenen kunnen zijn (niet uitputtend): het hebben van een huurschuld of het exploiteren van een hennepkwekerij in de vorige woning. Een dergelijke keuze vindt geen grondslag in de Huisvestingswet en staat dus niet open voor bezwaar en beroep. Wél staat een rechtsgang open naar een civiele rechter

Artikel 9: Aanbod van woonwagens

Vanuit het landelijk beleidskader wordt het advies opgevolgd om het zogeheten 'afstammingsbeginsel' in te voeren zodat vooraf wordt bepaald wie als 'woonwagenbewoner' zal worden aangemerkt. Het College voor de Rechten van de Mens hanteert in zijn oordelen de volgende definitie van woonwagenbewoners: "woonwagenbewoners die zich van generatie op generatie als zodanig manifesteren en die zich beschouwen als een bevolkingsgroep met een van andere bevolkingsgroepen te onderscheiden cultuur". Onder genoemde definitie rekent het College zowel woonwagenbewoners die afstammen van Roma en Sinti, als afstammelingen van klassieke 'reizigers'. De groep 'kermisexploitanten' komt weer voort uit de groep 'reizigers'.

Om op een eenvoudige en pragmatische wijze de afstamming aan te tonen kan gebruik worden gemaakt van het criterium "woonadres" van de aanvrager, van de ouders of grootouders. In die gevallen waarin, om welke reden dan ook, dit criterium niet kan worden toegepast, kan de woningzoekende in de gelegenheid worden gesteld om op andere wijze de afstamming van woonwagenbewoners aan te tonen. Bij het bepalen of iemand als woonwagenbewoner kan worden aangemerkt, dient ook rekening gehouden te worden met 'spijtoptanten'. Voor de bescherming van de rechten is het niet van belang of een woonwagenbewoner tijdelijk in een reguliere woning heeft gewoond. Zolang hij of zij de intentie had om terug te keren naar het woonwagenleven, moet rekening gehouden worden met zijn of haar woonbehoefte.

Artikel 15. Experimentbepaling

Nieuwe inzichten of nieuwe technische mogelijkheden kunnen er toe leiden dat er andere systemen van woningtoewijzing worden ontwikkeld dan waarop deze huisvestingsverordening is gebaseerd (eventueel voor specifieke woonruimte). Dit artikel maakt het mogelijk om te experimenteren met dergelijke systemen zonder de hele verordening aan te hoeven aanpassen. Ook kan geëxperimenteerd worden met regels waarvan de gevolgen niet geheel voorspelbaar zijn, waarna (bij gebleken succes) een dergelijke regeling via aanpassing van de verordening formeel kan worden ingevoerd. Een voorbeeld hiervan is om huurders die ouder dan 65 jaar zijn en die in een eengezinswoning wonen, voorrang te geven op een seniorenwoning. Dit bevordert niet alleen de doorstroming binnen de sociale woningmarkt, maar geeft ouderen ook de kans om langer zelfstandig te wonen in een woning die hiervoor geschikt is.

Artikel 16. Beheerdersbelang

B&W staat de corporatie toe om het beheerdersbelang toe te passen voor huurders met ernstige betalingsproblemen, bij ernstige overlast of situaties waarmee ernstige leefbaarheidsproblemen worden voorkomen.

- Huurders met ernstige betalingsproblemen.
De woningcorporatie biedt eenmalig een goedkopere woning aan bij huurders met ernstige betalingsproblemen. Het moet hier gaan om onvoorziene financiële omstandigheden en waarmee huisuitzetting voorkomen kan worden.
- Huurders waarbij sprake is van ernstige overlast of wanneer ernstige leefbaarheidsproblemen worden voorkomen.
De woningcorporatie biedt bij ernstige overlast eenmalig aan de huurder een vergelijkbare woning aan. Dit zijn maatwerkoplossingen en worden tussen gemeente en corporatie afgestemd.

Artikel 18. Aanvraag urgentieverklaring

Het niet tijdig beslissen op de aanvraag zou tot gevolg hebben dat de aanvraag van rechtswege wordt verleend (lex silencio positive). Bij een urgentie is dit gegeven niet wenselijk. Een urgentie gaat altijd om maatwerk, wat vraagt om flexibiliteit. In het algemeen belang zien we daarom van een 'lex silencio positive' af en wordt paragraaf 4.1.3.3. Awb niet van toepassing verklaard.

Artikel 19. Voorrang bij urgentie

- 1.a. Woningzoekenden die verblijven in een tijdelijke opvangvoorziening, omdat zij vanwege geweld of problemen van relationele aard hun woonruimte hebben moeten verlaten, kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Dit verzoek moet vergezeld worden met een duidelijk advies van de betrokken opvangvoorziening waaruit blijkt dat huisvesting in Wageningen noodzakelijk is. Het verzoek om huisvesting wordt ingediend bij B&W. Passende huisvesting vindt plaats onder bemiddeling van de Woningstichting.
- 2 f. Woningzoekenden die een urgentieaanvraag indienen vanwege geweld of problemen van relationele aard en hiervoor hun woonruimte hebben moeten verlaten, maar niet woonachtig zijn in Wageningen en ook niet verblijven in een opvangvoorziening, kunnen ook in aanmerking komen voor huisvesting in Wageningen.
Bij het verzoek moet aantoonbaar gemaakt worden dat men binding heeft met Wageningen. Dit kan sociaal/maatschappelijk en/of economisch zijn. Bijvoorbeeld wanneer de oma en opa van de kinderen in Wageningen wonen en zij zorgen voor een sociaal vangnet voor het slachtoffer en de kinderen. Daarnaast is het een vereiste dat de aanvrager kan aantonen professionele hulp te hebben ingeschakeld zodat de juiste hulp en ondersteuning in Wageningen kan worden aangeboden.
De situatie is indien mogelijk objectiveerbaar en wordt ondersteund door een professionele hulporganisatie. Het verzoek om huisvesting wordt ingediend bij B&W. B&W verzoeken de Woningstichting om passende huisvesting welke onder bemiddeling van de Woningstichting plaatsvindt.
2. Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Dit is een wettelijk verplichte urgentie categorie. Onder mantelzorg wordt verstaan: 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 tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Artikel 21. Algemene criteria lokale urgentie categorieën

11: Van een alleenstaande wordt verwacht binnen zes maanden alternatieve woonruimte te vinden, bijvoorbeeld door kamerbewoning of inwoning bij derden. Een urgentie wordt in geval van een alleenstaande niet verstrekt, tenzij hier zwaarwegende medische redenen toe zijn. Bij een echtscheiding/verbroken samenwoning zonder kind(eren) worden de voormalige partners door B&W gezien als twee alleenstaande woningzoekenden en wordt er geen urgentie toegekend.

Artikel 21. Lokale urgentiegronden

Ruimtetekort in de huidige woonsituatie als gevolg van zwangerschap, gezinsuitbreiding, gezinshereniging/-vorming, inwoning door kinderen en/of derden en het woonachtig zijn in niet legale woonruimte op bijvoorbeeld een camping zijn onvoldoende voor het verkrijgen van een woonurgentie. Ook het moeten verlaten van een (huur)woning met tijdelijk (huur)contract is onvoldoende voor het verkrijgen van een woonurgentie.

1. Medische urgentie

Inwoners die vanwege medische redenen in een onhoudbare woonsituatie verkeren kunnen in aanmerking komen voor urgentie. De medische aandoening moet een duidelijke relatie hebben met de woonsituatie en er is noodzaak tot een oplossing binnen een maximale termijn van een half jaar. Voorwaarde is dat de medische klacht door de huidige huisvesting in ernstige mate verslechtert. De aanvrager moet aantoonbaar onder behandeling zijn van een specialist, een huisarts wordt niet als specialist gezien. Er moet door de aanvrager worden aangetoond dat de medische aandoening door de huidige woonsituatie wordt verergerd (oorzakelijk verband) en dat verhuizing binnen een half jaar noodzakelijk is. Er kan een onafhankelijk, deskundig advies worden gevraagd over de noodzaak tot verhuizing in relatie tot de medische aandoening en de woonsituatie.

Een WMO-verhuisindicatie/urgentieaanvraag wordt aangevraagd met ondersteuning van de betrokken WMO-consulent. Aanvragen kunnen gedaan worden op grond van ergonomische beperkingen of wanneer de huidige woning niet langer past bij de fysieke gesteldheid en de woning daarvoor ook niet eenvoudig geschikt te maken is. Verhuizing moet dan wel de goedkoopste en meest adequate oplossing zijn. Bij het beoordelen van de urgentieaanvraag wordt het advies van de WMO-consulent nadrukkelijk meegewogen. Bij het toekennen van urgentie treedt de Woningstichting in overleg met de WMO-consulent om passende huisvesting af te stemmen.

2. Sociale urgentie

Sociaal urgenten zijn inwoners die in verband met sociale problemen dringend op korte termijn een andere woning nodig hebben. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties waarbij sprake is van ernstige psychische en/of sociale problematiek kan een beroep worden gedaan op een sociale urgentie. De sociale problematiek moet al geruime tijd bij een op dat gebied werkzame instantie bekend zijn en deze instantie dient die problematiek te onderschrijven. De sociale en/of psychische omstandigheden moeten een duidelijke relatie hebben met de woonsituatie en er moet een noodzaak zijn tot een oplossing binnen een half jaar. Over de omstandigheden kan schriftelijk advies van een externe deskundige gevraagd worden. Ook kan er advies gevraagd worden van andere (hulpverlenende) instanties.

3. Financiële urgentie

Een uitdrukkelijke voorwaarde voor toepassing is dat de aanvrager aan kan tonen dat de problematische financiële situatie buiten eigen schuld ontstaan is, en dat er sprake is van de zorgplicht voor één of meer kinderen die jonger dan 21 jaar zijn. Onvrijwillig werklozen of arbeidsongeschikten welke de eigen woning niet meer kunnen betalen, kunnen hiertoe behoren.

Van financiële omstandigheden, op grond waarvan urgentie kan worden toegekend, kan sprake zijn indien de aanvrager als gevolg van plotseling ernstig inkomstenverlies of faillissement, de lasten van zijn woning niet meer kan dragen. De voorwaarde dat de situatie buiten eigen schuld om is ontstaan en niet te voorzien was door de aanvrager blijft hierbij van kracht.

5. Vergunninghouders

Hieronder verstaan we vergunninghouders die in Nederland op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn erkend, in het bezit zijn gesteld van een verblijfsvergunning en moeten worden gehuisvest.

Elk half jaar wordt de Gemeente Wageningen door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. Het is een wettelijke plicht waaraan moet worden voldaan. Om aan deze verplichting te voldoen en de huisvesting te borgen, is deze doelgroep ook opgenomen in de urgentieregeling. Toewijzing van woonruimte vindt plaats in overleg met de woningcorporaties die in Wageningen zijn gevestigd. Een urgentieverklaring of het volgen van de gebruikelijke aanvraagprocedure via B&W is hierbij niet nodig. Gemeente en corporaties monitoren de instroom en dragen er zoveel mogelijk zorg voor dat andere woningzoekenden hier geen hinder en nadeel van ondervinden.

Artikel 23. Criteria urgentie in geval van echtscheiding/ verbroken samenleving

Degene die aantoonbaar het hoofdverblijf heeft van het (de) kind(eren) dat (die) jonger is (zijn) dan 21 jaar kan in aanmerking komen voor urgentie.

1. Van de ouder die het hoofdverblijf van het (de) kind(eren) krijgt wordt verwacht dat hij/zij al het mogelijke doet om de eigen koop- of huurwoning te behouden. Wanneer dit door bijvoorbeeld

het ontbreken van voldoende financiële draagkracht niet mogelijk is, kan deze een urgentieaanvraag indienen.

2. Wanneer de voormalige partners besluiten tot co-ouderschap zal slechts één van beiden in aanmerking kunnen komen voor een urgentie. Ook hier geldt dat het hebben van woonruimte voor het (de) kind(eren) centraal wordt gesteld. De voormalige partners moeten samen een keuze maken wie de urgentieaanvrager wordt en dit schriftelijk door beide partners ondertekend aan de commissie aanbieden.
3. Wanneer een urgentie is toegezegd kan deze daadwerkelijk worden verzilverd wanneer blijkt dat:
 - de huurwoning is geclaimd maar niet is toegewezen;
 - de koopwoning is verkocht;
 - de aanvrager uit hoofdelijke aansprakelijkheid is ontslagen.

Situaties waarbij geen urgentie verleend wordt zijn:

1. Van de ouder die belast wordt met het hoofdverblijf van het (de) kind(eren) en die woont in een huurwoning, wordt verwacht dat het huurrecht van de woning via de rechtbank wordt geclaimd. Bij een toegekende claim kan uiteraard geen aanvraag woonurgentie worden ingediend. Als de verzorgende ouder deze claim nalaat, bestaat er geen recht op urgentie.
2. De voormalige niet met het hoofdverblijf van de (het) kind(eren) belaste partner die de huur- of koopwoning zal moeten verlaten, kan zich oriënteren op alternatieve huisvestingsmogelijkheden. Deze persoon komt conform de regeling niet in aanmerking voor urgentie.
3. Waarbij woonruimte voor een of meerdere kinderen aanwezig is na de echtscheiding/verbreken samenwoning.

Aan te leveren stukken met betrekking tot de echtscheiding/verbroken samenleving.

Om de aanvragen woonurgentie te kunnen beoordelen moet inzicht gekregen worden in de aard van de relatie en in de manier waarop de relatie wordt beëindigd. In het algemeen kan dit inzicht verschaft worden door het overleggen van formeel vastgestelde documenten waaruit moet blijken dat het huwelijk of de samenwoning verbroken is:

1. In het geval van het verbreken van een huwelijk wordt een echtscheidingsconvenant overlegd of een beschikking van de rechtbank. In het geval er geen overeenstemming is tussen partijen wordt een eenzijdig echtscheidingsverzoek overlegd.
2. Bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap wordt een overeenkomst tot beëindiging van het partnerschap overlegd, een inschrijving van de beëindiging van het partnerschap bij de burgerlijke stand of een beschikking van de rechtbank. Als er geen overeenstemming is kan een eenzijdig verzoek aan de rechter tot ontbinding van het partnerschap worden overlegd.
3. Bij het beëindigen van een relatie op basis van een samenlevingsovereenkomst dient een overeenkomst tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst te worden overlegd, of als er geen overeenstemming is, een eenzijdige opzegging van de samenlevingsovereenkomst.
4. Bij het beëindigen van een samenwoonrelatie waarbij niets formeel geregeld is moet een document worden overlegd waaruit blijkt dat de samenwoning niet langer bestaat. Dit document heet een vaststellingsovereenkomst en hierin is het volgende vastgelegd:
 - De aanvangsdatum van het samenwonen, blijkend uit de inschrijving in het BRP.
 - De regeling omtrent hoofdverblijfplaats van de kinderen (mogelijkheid is ook om via een advocaat/mediator/notaris een ouderschapsplan te laten opstellen).
 - In geval van een huurwoning, een officiële beschikking van de rechtbank met betrekking tot de betreffende woning.
 - De datum van ontbinding van de relatie.

De gemeente heeft deze vaststellingsovereenkomst beschikbaar, de aanvrager kan deze bij een notaris deze vaststellen. Slechts in zeer uitzonderlijke situaties kan volstaan worden met een eenzijdige ondertekening.

Met betrekking tot het aantonen van het hoofdverblijf van de kinderen:

Belangrijk is de vraag waar de kinderen hun hoofdverblijf zullen hebben na de echtscheiding/verbreken samenleving en hoe de ouderlijke zorg geregeld is. Het moet duidelijk zijn wie van de ouders de hoofdverzorgingstaak heeft en waar de kinderen feitelijk hun verblijf hebben.

Wanneer een aanvrager claimt dat één of meer kinderen het hoofdverblijf bij hem zal/zullen hebben, dan zal dit altijd uit een officieel document moeten blijken, bijvoorbeeld: een echtscheidingsconvenant met bijbehorend ouderschapsplan, overeenkomst beëindiging geregistreerd partnerschap, overeenkomst beëindiging samenlevingsovereenkomst, verklaring beëindiging samenwoning. Zonder documenten waaruit blijkt dat de echtscheiding/samenwoning verbroken en waaruit blijkt hoe de zorg voor de kind(eren) geregeld is kan een aanvraag niet in behandeling worden genomen.

Hoofdstuk 5 Opkoopbescherming

De verordening regelt met dit hoofdstuk de bepalingen op grond van artikelen 39 t/m 45 van de Huisvestingswet 2014.

Onderbouwing van de inzet van het instrument opkoopbescherming

De Huisvestingswet maakt het sinds 1 januari 2021 mogelijk, met de Tijdelijke Regeling inzake Opkoopbescherming (artikel 41), voor gemeenten om in te grijpen in de verhuur van particuliere huurwoningen. Hierdoor is het voor de gemeente Wageningen mogelijk om het verhuren van koopwoningen in specifieke gebieden en onder bepaalde voorwaarden vergunningplichtig te maken. Als de woning en de eigenaar niet aan de voorwaarden voldoen, kan de woning niet worden verhuurd.

In buurten van Wageningen waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen kan de gemeenteraad een opkoopbescherming invoeren. Met een opkoopbescherming kan grip gehouden worden op de verhouding huurwoningen en koopwoningen. Meer specifiek maakt de opkoopbescherming het mogelijk in de aangewezen wijken een verdere afname van de woningen in het schaarse segment (woningen met een WOZ-waarde tot de NHG grens) van de koopsector tegen te gaan. Zo blijven er meer woningen beschikbaar voor starters en lage middeninkomens op de koopmarkt.

Voor toepassing van de opkoopbescherming zijn, na onderzoek door het bureau Companen, vier wijken aangewezen waar schaarste samenhangt met de aanwezigheid van particuliere verhuurders en waar zichtbaar meer woningen zijn verkocht aan particuliere verhuurders, dan aan eigenaar-bewoners. De wijken waarvoor de opkoopbescherming geldt zijn: Binnenstad/Centrum, Boven- en benedenbuurt, Nude en De Buurt-West. In deze buurten zijn de meeste woningen met een WOZ-waarde tot de NHG grens te vinden in combinatie met een aanzienlijke particuliere woningvoorraad (variërend van 13% tot 36%) en een hoge mutatiegraad (18% tot 36%). In de periode 2016-2020 zijn in deze buurten het aantal aankopen door particuliere investeerders toegenomen. In deze wijken is derhalve sprake van de grootste onevenwichtigheid en schaarste wat betreft het aandeel particuliere huur en is invoering van de opkoopbescherming gerechtvaardigd.

Artikel 26: Toepassingsgebied, verbod en vergunningplicht koopwoningen

In artikel 26, onderdeel b, heeft de gemeenteraad vooraf bepaald welke woningen in het goedkope en middeldure segment vallen. Hierbij is als bovengrens uitgegaan van de prijsgrens van de NHG hypotheek en van de in de Woningmarktstrategie benoemde schaarse segmenten (waar de komende jaren de meeste vraag naar zal zijn). In 2022 is deze NHG grens € 355.000.

Voor het bepalen of een woning onder het toepassingsgebied valt, wordt gekeken naar de laatst bekende WOZ-waarde van de woning en niet naar de marktwaarde. Hiervoor is gekozen omdat de WOZ de enige objectieveerbare graadmeter is om vooraf woningen aan te wijzen, zoals noodzakelijk voor deze regeling en tevens vanuit het belang van transparantie vooraf voor de toekomstige kopers. De waarde is bij inwerkingtreding gefixeerd op € 355.000. De gemeenteraad indexeert dit bedrag jaarlijks, zodat de waarde actueel blijft. Het betreft hier een norm die niet publiekrechtelijk van aard is, waardoor deze bevoegdheid niet kan worden gedelegeerd.

In artikel 26, onderdeel c, worden voorwaarden gesteld waaraan een woonruimte dient te voldoen op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar. De woonruimten zijn vrij van gebruik en huur, waren in verhuurde staat voor een periode van minder dan zes maanden op het moment van de eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar of werden verhuurd met een vergunning inzake opkoopbescherming. Hiermee wordt gezorgd dat het daadwerkelijk om te koop staande koopwoningen gaat, waarbij het niet mogelijk is om de maatregel te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren. Wanneer een woning die via een afgegeven vergunning wordt verhuurd, wordt doorverkocht blijft de opkoopbescherming van toepassing.

Artikel 28: Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

Criteria a tot en met c zijn wettelijk bepaalde criteria.

Criteria d tot en met g zijn aanvullende, lokale criteria. Om maatschappelijke doelstellingen te kunnen realiseren, kopen de gemeente Wageningen, woningcorporaties of zorgaanbieders soms woningen. Derhalve zijn de wettelijke criteria aangevuld met lokale, om maatwerk en sociaal maatschappelijke doelstellingen mogelijk te maken.

Artikel 32: Bestuurlijke boete

Tabel 1. Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 41, eerste lid, Huisvestingswet 2014

	Kolom A: Eerste overtreding	Kolom B: Tweede overtreding	Kolom C: Derde overtreding	Kolom D: Vierde overtreding
Het verhuren van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning	€ 8.000	€ 12.000	€ 17.500	€ 21.750