

Huisvestingsverordening Veenendaal 2024-2027

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. aanbodmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte overeenkomstig artikel 4 en 5 te huur wordt aangeboden en de volgorde van woningzoekenden wordt bepaald aan de hand van artikel 11 tot en met 13;
- b. basisregistratie personen: de basisregistratie bedoeld in artikel 1.1 van de Wet basisregistratie personen;
- c. campuscontract: huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- d. directe bemiddeling: het toewijzen van woonruimte aan een woningzoekende buiten het aanbodmodel of lotingmodel om;
- e. economische binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder a van de wet;
- f. GBO: gebruiksoppervlakte, bepaald volgens NEN 2580;
- g. gemeente: Veenendaal;
- h. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde tijd samen te wonen;
- i. huishoudinkomen: het huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- j. huurtoeslaggrens: de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- k. ingangsdatum: de datum waarop de urgentieverklaring in werking treedt;
- l. inschrijfduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende is ingeschreven in het inschrijfsysteem;
- m. inschrijfsysteem: het systeem, bedoeld in artikel 6, eerste lid;
- n. inwoning: bewoning van onzelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- o. jongerenwoning: woningen geschikt voor de leeftijdsgroep tot 23 jaar of de leeftijdsgroep van 23 jaar tot 28 jaar.
- p. lokale binding: economische of maatschappelijke binding van woningzoekenden aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet;
- q. lotingmodel: verdelingsmodel waarbij de volgorde van kandidaten voor de aangeboden woonruimte door loting wordt bepaald;
- r. medische problematiek: een fysieke of mentale aandoening, beperking of handicap;
- s. maatschappelijke binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder b van de wet;
- t. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

- u. niet-professionele verhuurder: een verhuurder, niet zijnde een woningcorporatie, die alleen of tezamen met anderen ten hoogste vijftig woonruimten in de woningmarktregio verhuurt of te huur aanbiedt;
- v. nieuwbouw: woonruimte die nog niet eerder bewoond is geweest;
- w. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- x. particuliere verhuurder: een verhuurder, niet zijnde een woningcorporatie, die alleen of tezamen met anderen meer dan vijftig woonruimten in de woningmarktregio verhuurt of te huur aanbiedt;
- y. rolstoelzorggeschikt: een rolstoelwooning die geschikt is voor personen met een rolstoel: deuren, gangen en liften zijn zo groot en breed dat personen makkelijk kunnen bewegen met een rolstoel
- z. seniorenwoning: 'rollator toe- en doorgankelijke' woonruimte in een complex dat door de opzet en de ligging nabij voorzieningen in het bijzonder geschikt is voor woningzoekenden van minimaal 55 jaar oud;
- aa. studentenwoonruimte: woonruimte bestemd voor verhuur aan studenten als bedoeld in artikel 7:274d van het Burgerlijk Wetboek en promovendi als bedoeld in artikel 7:274e van het Burgerlijk Wetboek, die op basis van een campuscontract gehuurd kan worden;
- bb. taakstelling: de op de gemeente rustende taakstelling als bedoeld in artikel 1 van de wet;
- cc. toezichthouder: een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de wet;
- dd. urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven beschikking waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;
- ee. vergunninghouder: de vergunninghouder als bedoeld in artikel 1 van de wet;
- ff. verhuurder: degene of degenen die een woonruimte verhuurt of te huur aanbiedt, daaronder mede begrepen de eigenaar of eigenaren van die woonruimte;
- gg. voorrangsregel: bepaling in de wet of deze verordening op grond waarvan aan een specifieke categorie woningzoekenden voorrang wordt gegeven bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;
- hh. wet: Huisvestingswet 2014;
- ii. wachttijd: de inschrijfduur waarover een woningzoekende moet beschikken om, wanneer er geen voorrangsregels van toepassing zijn, voor aangeboden woonruimte in aanmerking te komen;
- jj. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de woningmarktregio;
- kk. woningmarktregio: de woningmarktregio die bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Renswoude, Veenendaal, Veenendaal en Wageningen;
- ll. woonduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende woonachtig is in zijn of haar huidige woonruimte;
- mm. zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 17, eerste lid, onder d.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1 De huisvestingsvergunningplicht

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimte van verhuurders met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens mag niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
- b. onzelfstandige woonruimte;
- c. woonwagens en standplaatsen;
- d. studentenwoonruimte;
- e. woonruimte aangewezen in Bijlage 2;
- f. woonruimte die verhuurd wordt door niet-professionele verhuurders

Artikel 3. Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning slechts woningzoekenden in aanmerking die voldoen aan alle hieronder genoemde voorwaarden:
 - a. het huishoudinkomen is lager dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens;
 - b. het huishouden bestaat tenminste uit één meerderjarig persoon;
 - c. het huishouden is als woningzoekende ingeschreven in het inschrijfsysteem.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, kunnen ook woningzoekenden met een hoger huishoudinkomen dan de daar bedoelde inkomensgrens, voor zover zij voldoen aan de in het eerste lid, onder b en c genoemde, voorwaarden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, mits met de verhuur waarvoor de huisvestingsvergunning aangevraagd wordt, het in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet genoemde percentage niet wordt overschreden.

Paragraaf 2.2. Aanbieding van woonruimte

Artikel 4. Te huur aanbieden van woonruimte

1. Woonruimte wordt door verhuurders te huur aangeboden via:
 - a. het aanbodmodel of het lotingmodel;
 - b. middels directe bemiddeling aan woningzoekenden met een urgentieverklaring of als vrije toewijzingsruimte aan woningzoekenden voor maximaal 10 procent van het gemiddeld aantal verhuringen over de voorgaande drie kalenderjaren van die verhuurder.
2. Woonruimte waaraan op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 één of meer voorzieningen zijn aangebracht met een nieuwwaarde van € 7.500,- of meer, of woonruimte die rolstoelzorggeschikt is gebouwd, wordt pas te huur aangeboden nadat:
 - a. verhuurders het voor verhuur beschikbaar komen van de woonruimte bij burgemeester en wethouders hebben gemeld; en,
 - b. burgemeester en wethouders binnen uiterlijk zes maanden na ontvangst van de melding hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen het te huur aanbieden van de woonruimte.
3. In afwijking van het tweede lid kan de verhuurder met instemming van burgemeester en wethouders in het tweede lid bedoelde woonruimte via directe bemiddeling te huur aanbieden

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt bekend gemaakt door publicatie op het digitale platform, zijnde de website www.huiswaarts.nu;
2. De in het eerste lid bedoelde bekendmaking is voor een ieder via internet toegankelijk en bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de inkomensgrens als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a;
 - c. indien van toepassing, de toepasselijke voorrangsregels;
 - d. of houders van een urgentieverklaring met voorrang voor een huisvestingsvergunning in aanmerking kunnen komen en zo ja, voor welke urgentiecategorieën dit geldt;
 - e. de wijze waarop de woonruimte te huur wordt aangeboden als bedoeld in artikel 4, eerste lid;
 - f. de mogelijkheid voor woningzoekenden om hun belangstelling voor te huur aangeboden woonruimte kenbaar te maken.
3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op te huur aanbieden van woonruimte via directe bemiddeling.

Artikel 6. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform systeem waarin huishoudens zich via de website www.huiswaarts.nu kunnen laten inschrijven als woningzoekende.
2. Woningcorporaties stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Deze regels zijn in overeenstemming met het bepaalde in deze verordening en worden transparant medegedeeld aan huishoudens die zich willen inschrijven en aan woningzoekenden.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.
4. Indien aan een woningzoekende een huisvestingsvergunning wordt verleend, eindigt de inschrijving in het inschrijfsysteem.
5. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst als bedoeld in dat artikel is aangegaan, eindigt in afwijking van het bepaalde in het vierde lid zijn of haar inschrijving niet.
6. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, eindigt in afwijking van het bepaalde in het vierde lid zijn of haar inschrijving niet.

Paragraaf 2.3. Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

Artikel 7. Aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Zij kunnen een aanvraagformulier vaststellen.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. het huishoudinkomen;
 - d. het adres en naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e. de beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - f. indien van toepassing, een afschrift van de geldende, aan de aanvrager verleende urgentieverklaring; en
 - g. de schriftelijke verklaring van de verhuurder dat deze bereid is de woonruimte aan aanvrager te verhuren.

Artikel 8. Beslissing op de aanvraag en inhoud van de huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, tweede lid, van de wet weigeren burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning indien:
 - a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - b. voor het in gebruik geven en nemen van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, als gevolg van de toepassing van het lotingmodel of directe bemiddeling aan een andere woningzoekende een huisvestingsvergunning is verleend; of,
 - c. verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning zou leiden tot overschrijding van het in artikel 14, eerste lid genoemde percentage van 50 % of het in het tweede lid van dat artikel daar bedoelde deel daarvan.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, tweede, derde en vijfde lid, van de wet kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning weigeren indien:
 - a. de aanvrager gelet op artikel 10 tot en met 12 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - b. het te huur aanbieden van woonruimte niet overeenkomstig artikel 4 heeft plaatsgevonden;
 - c. voor zover van toepassing, de bekendmaking van het aanbod niet overeenkomstig artikel 5 heeft plaatsgevonden; of,
 - d. de aanvrager niet als woningzoekende is ingeschreven in het inschrijfsysteem.
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

- a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt; en
 - d. de voorwaarde dat de houder van de huisvestingsvergunning de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik dient te nemen.
5. Burgemeester en wethouders verlenen aan de binnen hun gemeente werkzame woningcorporaties een mandaat voor het behandelen van en beslissen op aanvragen om een huisvestingsvergunning. Het mandaat beperkt zich tot aanvragen die betrekking hebben op woonruimte die verhuurd wordt door de gemandateerde woningcorporatie.
6. Bij de uitoefening van het in het vorige lid bedoelde mandaat:
- a. neemt de woningcorporatie het bepaalde in de wet, in deze verordening en in de daarop berustende bepalingen in acht;
 - b. wordt met de ondertekening van de huurovereenkomst door de woningcorporatie, de huisvestingsvergunning voor het in gebruik geven en nemen van de woonruimte waarop die huurovereenkomst betrekking heeft, geacht te zijn verleend;
 - c. is de weigering van de woningcorporatie om met een woningzoekende een huurovereenkomst te sluiten, tevens aangemerkt als de weigering van een huisvestingsvergunning. In dat geval motiveert de woningcorporatie de weigering en stelt zij het besluit tot weigering van de huisvestingsvergunning op schrift.
7. Voor het indienen of behandelen van een aanvraag om een huisvestingsvergunning worden geen leges in rekening gebracht.

Artikel 9. Vruchteloze aanbidding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van artikel 8, derde lid, de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge deze verordening voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn tenminste eenmaal overeenkomstig artikel 5 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 5.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardig aan de in artikel 5 voorgeschreven wijze, vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid bedoelde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 10. Rangorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning

1. Indien op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, komen achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:
 - a. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 20 en artikel 21, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - b. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 22 tot en met artikel 26, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - c. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorie als bedoeld in artikel 27 en artikel 28, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - d. woningzoekenden aan wie gelet op artikel 13 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van de aangevraagde huisvestingsvergunning;
 - e. de overige woningzoekenden.
2. De verhuurder kan bij het te huur aanbieden van woonruimte via het aanbodmodel als bedoeld in artikel 4 en 5 bepalen en mededelen, dat het in het eerste lid, onder a tot en met c, bepaalde buiten toepassing blijft mits dit voor niet meer dan 5 % van het woonruimteaanbod gebeurt.

3. Dit artikel is niet van toepassing indien een verhuurder woonruimte aanbiedt via het lotingmodel of directe bemiddeling.

Artikel 11. Onderlinge volgorde binnen elke rangordegroep

1. De volgorde waarin de woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder a, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitel geeft, op basis van hun inschrijfduur.
2. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder b, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitel geeft, op basis van hun inschrijfduur.
3. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder c, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitel geeft, op basis van hun woonduur.
4. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder d, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.
5. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder e, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.

Artikel 12. Volgordebepaling op basis van ingangsdatum, inschrijfduur of woonduur

1. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van ingangsdatum als bedoeld in artikel 11, komt de woningzoekende met de eerste ingangsdatum als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de laatste ingangsdatum als laatste.
2. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van inschrijfduur als bedoeld in artikel 11, komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste inschrijfduur als laatste.
3. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van woonduur als bedoeld in artikel 11, komt de woningzoekende met de langste woonduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste woonduur als laatste.

Artikel 13. Voorrang bij woningtoewijzing voor specifieke doelgroepen

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte, behorende tot een in onderstaande tabel behorend woningtype, kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot de daarbij blijkens onderstaande tabel behorende doelgroep of doelgroepen.

<i>Woningtype</i>	<i>Doelgroepen</i>
Seniorenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd van 65 jaar of ouder
	Woningzoekenden met een leeftijd van 55 jaar of ouder
Jongerenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd tot 23* jaar
	Woningzoekenden met een leeftijd van 23* tot 28 jaar
	* Conform leeftijd opgenomen in artikel 13, onder lid 1a van de Wet op de Huurtoeslag
Grote woning van 4 of meer kamers óf minimaal 100m ² oppervlakte GBO	Huishoudens bestaande uit minimaal 2 personen
	Huishoudens bestaande uit minimaal 1 kind jonger dan 18 jaar
Nieuwbouw	Woningzoekenden met lokale binding
Woning met 3 kamers of minder	Woningzoekenden die een woning met 4 of meer kamers van een woningcorporatie in de woningmarktregio achterlaten

2. De verhuurder bepaalt bij het te huur aanbieden van woonruimte als bedoeld in artikel 4 en het bekendmaken van het aanbod als bedoeld in artikel 5, of sprake is van een in de tabel van het eerste lid genoemd woningtype. Indien in de tabel bij een woningtype meer dan twee doelgroepen genoemd zijn, bepaalt de verhuurder in welke volgorde aan de doelgroepen voorrang wordt gegeven bij het verlenen van een huisvestingsvergunning.

Artikel 14. Economische en maatschappelijke binding

1. Bij ten hoogste 50 % van de verleende huisvestingsvergunningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Bij ten hoogste de helft van de in het eerste lid bedoelde verleende huisvestingsvergunningen, wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

Paragraaf 2.4. De urgentieverklaring

Artikel 15. Aanvraag van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Zij stellen een aanvraagformulier vast.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, burgerservicenummer, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. een toelichting op het woonprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring wordt aangevraagd; en,
3. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve een urgentieverklaring verlenen aan personen die behoren tot de in artikel 22, 23 of 27 bedoelde urgentiecategorie.

Artikel 16. Beslissing op de aanvraag Beslissing op de aanvraag

1. Burgemeester en wethouders weigeren de aangevraagde urgentieverklaring indien:
 - a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of
 - b. de aanvrager gelet op het bepaalde in het tweede en derde lid niet voor de urgentieverklaring in aanmerking komt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien naar hun oordeel:
 - a. geen sprake is van een noodsituatie waarin het voor aanvrager noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen;
 - b. de aanvrager in staat is of is geweest om zijn of haar woonprobleem zelf te voorkomen of op te lossen;
 - c. het woonprobleem geheel of in overwegende mate is ontstaan als gevolg van verwijtbaar doen of nalaten door aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden;
 - d. bij de aanvrager sprake is van huurschulden of het veroorzaken van woonoverlast;
 - e. de aangevraagde urgentieverklaring onvoldoende geschikt is om het woonprobleem van aanvrager duurzaam op te lossen;
 - f. het woonprobleem van aanvrager sneller of adequater kan worden opgelost door het betrekken van onzelfstandige woonruimte; of,
 - g. het woonprobleem van aanvrager sneller of adequater kan worden opgelost dan door verlening van de aangevraagde urgentieverklaring.
3. Voor een urgentieverklaring komen uitsluitend in aanmerking personen die behoren tot één of meer van de in paragraaf 2.5 bedoelde urgentiecategorieën.
4. Ter voorbereiding op hun besluit op de aanvraag, kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur.

Artikel 17. Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum van de aanvraag als bedoeld in het eerste lid van artikel 15;
 - c. de urgentiecategorie waarin de houder van de urgentieverklaring is ingedeeld; en
 - d. het zoekprofiel dat een beschrijving bevat van uitsluitend de vereiste eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben, om het woonprobleem van aanvrager op te lossen.

2. De urgentieverklaring vervalt wanneer aan de houder van de urgentieverklaring een huisvestingsvergunning wordt verleend, maar uiterlijk:
 - a. op de datum van sloop van de huidige woonruimte in geval van urgentieverklaringen waarmee woningzoekenden zijn ingedeeld in de in artikel 27 genoemde urgentie categorie; of,
 - b. zes maanden na de datum waarop de urgentieverklaring is verleend voor de overige urgentieverklaringen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de urgentieverklaring éénmaal verlengen indien:
 - a. geen van de in artikel 19, eerste lid, opgenomen intrekingsgronden van toepassing is; en,
 - b. geen sprake is van het door de houder van de urgentieverklaring niet-reageren op of weigeren van een via het aanbodmodel aangeboden woonruimte die overeenkomt met het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.

Artikel 18. Werking van de urgentieverklaring

1. Aan de houder van een urgentieverklaring wordt overeenkomstig het bepaalde in deze verordening voorrang gegeven bij de verlening van huisvestingsvergunningen. De voorrang vangt aan zodra de urgentieverklaring in werking treedt.
2. De houder van de urgentieverklaring dient gedurende de geldigheidsduur van de urgentieverklaring zelfstandig te zoeken naar en te reageren op woonruimte:
 - a. die te huur wordt aangeboden op het platform, als bedoeld in artikel 5, eerste lid;
 - b. die past binnen het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel; en,
 - c. waarvoor geldt, dat aan houders van een urgentieverklaring gelet op het bepaalde in artikel 10 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning.
4. Bij het in het vorige lid bedoelde zelfstandig zoeken dient de houder van de urgentieverklaring in ieder geval te reageren op binnen het zoekprofiel passende woonruimte met de kortste wachttijd.
5. Aan de houder van een urgentieverklaring kan via directe bemiddeling woonruimte die voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel, te huur aangeboden worden.

Artikel 19. Intrekken of wijzigen van een urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
 - a. een woonruimte betreft;
 - b. niet langer niet langer behoort tot de urgentie categorie waarin hij of zij was ingedeeld;
 - c. bij de aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan de woningzoekende wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - d. een via directe bemiddeling aangeboden woonruimte die overeenkomt met het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel heeft geweigerd; of,
 - e. daartoe verzoekt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende, al dan niet op zijn of haar verzoek, in een andere urgentie categorie indelen als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Indien zij daartoe overgaan, verstrekken burgemeester en wethouders de woningzoekende dan een nieuwe urgentieverklaring.

Paragraaf 2.5. Urgentiecategorieën

Artikel 20. Urgentie in verband met uitstroom uit een voorziening voor tijdelijke opvang van personen

1. In dit artikel wordt onder zorg- en opvangvoorziening verstaan: een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet.
2. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'uitstroom' indien:
 - a. de woningzoekende woonachtig is in een zorg- of opvangvoorziening als bedoeld in het eerste lid en aansluitend op zijn of haar verblijf in de zorg- of opvangvoorziening verhuist naar een woonruimte; en

- b. voor zover de problematiek die aanleiding gaf voor verblijf in de zorg- of opvangvoorziening naar het oordeel van burgemeester verhuizen naar een woonruimte niet in de weg staat.

Artikel 21. Urgentie in verband met mantelzorg

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'mantelzorg' indien voldaan wordt aan de onder a tot en met h genoemde voorwaarden:
2. Verlening van een urgentieverklaring in verband met mantelzorg is niet mogelijk in de volgende situaties:
 - a. de mantelzorg – niet zijnde gebruikelijke ondersteuning zoals bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of het verrichten van niet zorgtaken zoals het huishoudelijke werkzaamheden en het doen van boodschappen – voor minimaal tien uur per week, verdeeld over minimaal vier dagen per week, wordt verricht en de zorgontvanger naar verwachting duurzaam afhankelijk is van de mantelzorgverlener;
 - b. de mantelzorgontvanger:
 - i. beschikt over een indicatie voor zorg vanuit de Wet langdurige zorg, vastgesteld door het Centrum Indicatiestelling Zorg waaruit blijkt dat 24-uurs zorg of permanent toezicht noodzakelijk is;
 - ii. in zijn of haar thuissituatie ondersteuning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of de Jeugdwet ontvangt, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de woonplaats van de mantelzorgontvanger, in de vorm van individuele begeleiding ter ondersteuning van de zelfredzaamheid; of,
 - iii. in zijn of haar thuissituatie verpleging ontvangt, niet gepaard gaande met verblijf of geen kraamzorg zijnde, verstrekt op grond van de Zorgverzekeringswet, waarvan de noodzaak is vastgesteld door de wijkverpleegkundige, zoals verpleging of verzorging bij opstaan, wassen, aankleden, douchen, wondverzorging, het geven van injecties.
 - c. er sprake is van een ondersteunings- of zorgvraag die met mantelzorg kan worden beantwoord;
 - d. de huidige afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener bedraagt meer dan 5 kilometer en door de met urgentieverklaring mogelijk te maken verhuizing wordt deze reisafstand minder dan 5 kilometer;
 - e. door de met de urgentieverklaring mogelijk te maken verhuizing de ongewenste effecten die de mantelzorgverlening heeft op het maatschappelijk functioneren van de mantelzorgverlener afnemen;
 - f. de woonruimte van de mantelzorgontvanger óf de woonruimte van de mantelzorgverlener gelegen is in de woningmarktregio;
 - g. uit een advies van door burgemeester en wethouders aan te wijzen adviseur blijkt, dat de mantelzorg voor het zelfstandig blijven wonen van de mantelzorgontvanger noodzakelijk is en dat het zelfstandig blijven wonen van de mantelzorgontvanger doelmatig is; en,
 - h. er geen sprake is van een in het tweede lid bedoelde situatie.

Artikel 22. Urgentie Vergunninghouders

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'vergunninghouder' indien:
 - a. de woningzoekende een vergunninghouder is; en
 - b. zijn of haar huisvesting naar het oordeel van burgemeester en wethouders bijdraagt in het voorzien in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling.
2. De woningzoekende wordt bij de verlening van de in het eerste lid bedoelde urgentieverklaring ingeschreven als woningzoekende.

Artikel 23. Urgentie uitstroom uit overige instellingen

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'uitstroom' indien:

- a. het huishouden van de woningzoekende direct voorafgaand aan het verblijf in de onder b bedoelde instelling tenminste twee jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie personen van de gemeente of maatschappelijk gebonden is aan de gemeente zoals bedoeld in artikel 14 van de wet;
 - b. de woningzoekende woonachtig is in een zorg- of opvangvoorziening als bedoeld in het tweede lid en aansluitend op zijn of haar verblijf in de zorg- of opvangvoorziening verhuist naar een woonruimte; en
 - c. voor zover de problematiek die aanleiding gaf voor verblijf in de zorg- of opvangvoorziening naar het oordeel van burgemeester en wethouders verhuizen naar een woonruimte niet in de weg staat.
2. Als een in het eerste lid bedoelde zorg- of opvangvoorziening worden aangemerkt een door burgemeester en wethouders aangewezen instelling waar cliënten verblijven op basis van een door de gemeente Veenendaal verstrekte Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 beschikking voor verblijf in Beschermd Wonen, geclusterd Beschermd Thuis, Maatschappelijke Opvang of een door de gemeente Veenendaal verstrekte Jeugdwet beschikking voor Jeugdzorg met verblijf.

Artikel 24. Urgentie in verband met medische problematiek

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'medische problematiek' indien:
 - a. de woningzoekende of een lid van zijn of haar huishouden blijkt een indicatie bekend is met en behandeld wordt door een specialistisch arts – niet zijnde een huisarts – voor chronische medische problematiek, welke tot gevolg heeft dat de huidige woonruimte in ernstige mate duurzaam ongeschikt, en redelijkerwijs niet geschikt te maken is, voor bewoning door het huishouden van de woningzoekende;
 - b. het huishouden tenminste twee jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie persoonsgegevens óf maatschappelijke gebonden is aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Van de in het eerste lid bedoelde duurzame ongeschiktheid van de huidige woonruimte is sprake, indien de huidige woonomstandigheden de medische situatie redelijkerwijs onhoudbaar maken.
3. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 een verhuisindicatie is toegekend, kunnen burgemeester en wethouders deze aanmerken als een in dit artikel bedoelde urgentieverklaring, indien voldaan wordt aan het in het eerste en tweede lid bepaalde en naar hun oordeel geen van de in artikel 16 bedoelde weigeringsgronden van toepassing is.

Artikel 25. Urgentie in verband met sociale problematiek

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'sociaal' indien:
 - a. aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders ernstige sociale problemen heeft, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders buiten zijn of haar eigen schuld geconfronteerd wordt met een grote achteruitgang van het huishoudinkomen;
 - b. aanvrager als gevolg van de onder a. bedoelde omstandigheden naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs niet anders kan, dan de huidige woonruimte binnen drie maanden te verlaten en verhuizing naar een nieuwe woonruimte in substantiële mate blijvend bijdraagt aan het wegnemen van deze problemen;
 - c. aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders aantoonbaar een maximale inspanning heeft geleverd om zelf nieuwe woonruimte te vinden;
 - d. het huishouden van aanvrager tenminste twee jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie van de gemeente óf maatschappelijke gebonden is aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

Artikel 26. Urgentie in verband met relatiebeëindiging

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'relatiebeëindiging' indien:
 - a. aanvrager zijn of haar samenwoningrelatie niet langer dan drie maanden voor het aanvragen van de urgentieverklaring heeft beëindigd;

- b. aanvrager tenminste twee jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie van de gemeente óf maatschappelijke gebonden is aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
 - c. aanvrager zorgdraagt voor tenminste één tot zijn of haar huishoudend behorend minderjarig kind terwijl geen van de ouders in de woonbehoefte van het kind kan voorzien; en,
 - d. het bepaalde in het tweede lid niet aan verlening van de urgentieverklaring in de weg staat.
2. Indien beide voormalige partners een in dit artikel bedoelde urgentieverklaring aanvragen, wordt slechts aan één van de aangevraagde urgentieverklaringen verleend:
 - a. de urgentieverklaring wordt verleend aan de voormalige partner die voor meer dan de helft van de tijd zorgdraagt voor de in het eerste lid bedoelde minderjarige kinderen;
 - b. indien beide voormalige partners de zorg voor de in het eerste lid bedoelde minderjarige kinderen gelijk verdelen, wordt de urgentieverklaring verleend aan de voormalige partner met het laagste inkomen.
 3. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 voldoet de aanvraag om een in dit artikel bedoelde urgentieverklaring aan het in Bijlage 3 bepaalde.

Artikel 27. Urgentie in verband met stadsvernieuwing

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'stadsvernieuwing' indien:
 - a. de woningzoekende zijn of haar huidige, binnen de gemeente gelegen, woonruimte moet verlaten in verband met sloop vanwege stadsvernieuwing;
 - b. de woningzoekende zijn of haar huidige woonruimte voor onbepaalde tijd huurt;
 - c. het huishouden van de woningzoekende blijkt de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens in de huidige woonruimte woonachtig is; en,
 - d. de verhuurder met de huurder overeenstemming heeft bereikt over een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten die tenminste gelijkwaardig is aan de tegemoetkoming op grond van het Sociaal Plan dat ten behoeve van de wijkontwikkelingsplannen door woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente is overeengekomen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de in het vorige lid bedoelde urgentieverklaring in beginsel tenminste 18 maanden voorafgaand aan de verwachte datum van sloop van de huidige woonruimte van de woningzoekende.

Artikel 28. Urgentie in verband met uitstroom uit aangepaste woonruimte

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'uitstroom uit aangepaste woonruimte' indien:
 - a. de woningzoekende woonruimte gelegen in de gemeente huurt van een woningcorporatie;
 - b. de woningzoekende blijkt de basisregistratie personen woonachtig is in de hiervoor, onder a, bedoelde woonruimte;
 - c. de woonruimte door ingrijpende aanpassingen geschikt is gemaakt voor bewoning door personen met een fysieke beperking;
 - d. de persoon voor wie de onder c bedoelde aanpassingen zijn bedoeld, niet meer woonachtig is in de woonruimte;
 - e. het huishouden dat nog in deze woonruimte woont, met behulp van de aangevraagde urgentieverklaring een andere woonruimte kan zoeken; en,
 - f. de urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de onder a bedoelde woonruimte gelegen is.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woningvoorraad

Artikel 29. Werkingsgebied

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle huurwoningen met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens.

Artikel 30. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de Wet, eerste volzin onder c en d is van toepassing op alle woonruimten in Veenendaal
2. Het eerste lid is niet van toepassing op
 - a. onzelfstandige woonruimten ten tijde van inwerkingstreding van deze verordening;
 - b. woonruimten waarvan de gewijzigde bestemming niet strijdig is met het geldende bestemmingsplan

Artikel 31. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. de gegevens over de bestaande situatie, welke voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - c. de gegevens over de beoogde situatie, welke voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of omgevingsvergunning;
 - d. een geaccepteerde melding brandveilig gebruik, indien op de woonsituatie van toepassing;
 - e. de beoogde doelgroep en duur van de onzelfstandige woonruimten (in het geval van artikel 21 van de Wet, eerste volzin onder c).
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 32. Voorwaarden en voorschriften vergunning

1. Als de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte dan wordt aan de vergunning een daarop afgestemde beperkte geldingsduur verbonden;
2. Aan een vergunning kunnen voorschriften in het kader van de borging van een goed woon- en leefklimaat worden verbonden.

Artikel 33. Weigeringsgronden

1. Een vergunning kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting of woningvorming gediende belang;
 - b. het verlenen van de vergunning kan leiden tot een negatief effect op de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 34. Experimenteerartikel

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
3. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar.
4. Een experiment wordt georganiseerd door één of meer woningcorporaties in samenwerking met één of meer gemeenten in de regio Foodvalley. Zij sluiten daartoe een experimentenovereenkomst, welke ten minste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
 - b. het toepassingsbereik van het experiment; en,

- c. de tijdsduur van het experiment; en,
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
 - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
5. De resultaten van een experiment, waaronder in ieder geval de werking en de effecten van het experiment en de uitkomst van de evaluatie ervan, moeten deel uitmaken van het reguliere overleg over de (werking van de) huisvestingsverordening.

Artikel 35. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, 21, of 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van:
 - a. het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
 - i. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na één jaar: € 450,-;
 - ii. voor herhaalde overtredingen binnen één jaar: € 450,-;
 - b. het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet bedraagt:
 - i. voor de eerste overtreding: € 22.500,-;
 - ii. voor herhaalde overtredingen indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering door een toezichthouder van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 90.000,- ;
 - c. de verboden, bedoeld in de artikelen 21 en 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
 - i. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na één jaar: € 5.000,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 7.500,- voor bedrijfsmatige exploitatie;
 - ii. voor herhaalde overtreding binnen één jaar: € 18.500,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en € 18.500,- voor bedrijfsmatige exploitatie.

Artikel 36. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten gunste van de woningzoekende af te wijken van deze verordening voor zover toepassing gelet op de in artikel 2 van de wet genoemde belangen naar hun oordeel leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 37. Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht

1. Urgentieverklaringen die zijn afgegeven vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld met de op grond van deze verordening verleende urgentieverklaringen.
2. Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt nog niet besloten is op een voor inwerkingtreding van deze verordening ingediende een aanvraag om een huisvestingsvergunning of om een urgentieverklaring, wordt op die aanvraag beslist overeenkomstig het bepaalde in deze verordening.
3. Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt, nog niet besloten is op een bezwaar dat ingesteld is tegen een besluit dat op grond van de Huisvestingsverordening Veenendaal 2020-2024 of ter handhaving van het bepaalde in de wet en de daarop berustende bepalingen is genomen, blijft het recht zoals dat gold ten tijde van het nemen van dat besluit van toepassing.
4. Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt, een beroep of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit dat op grond van Huisvestingsverordening Veenendaal 2020-2024 of ter handhaving van het bepaalde in de wet en de daarop berustende bepalingen is genomen, blijft het recht zoals dat gold ten tijde van het nemen van dat besluit van toepassing.
5. De Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal 2020-2024 wordt ingetrokken.

Artikel 38. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Veenendaal 2024-2027.

-
2. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2024 en vervalt op 1 januari 2028.

Bijlage 1: Huisvestingswet en Artikelgewijze toelichting

Korte toelichting op de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening

De Huisvestingswet 2014 bevat onder meer instrumenten waarmee de gemeente kan ingrijpen in de woonruimteverdeling, of te wel het proces waarmee een huurder gevonden wordt voor een vrijkomende (huur)woning.

Een gemeente activeert deze instrumenten door een huisvestingsverordening vast te stellen en daarin te bepalen:

- voor welke categorieën huurwoningen een huisvestingsvergunningplicht geldt (zie artikel 7 van de wet);
- hoe aangewezen woonruimte (woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt) te huur aangeboden moet worden (zie artikel 20 van de wet);
- aan welke criteria woningzoekenden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor huisvestingsvergunning (zie artikel 10 van de wet);
- welke (andere) criteria – bijvoorbeeld: inschrijfduur – nog meer relevant zijn bij de verlening van huisvestingsvergunningen (zie artikel 9 van de wet).

Aanvullend kan in de huisvestingsverordening bepaald worden:

- welke categorieën van de aangewezen woonruimte met voorrang aan bepaalde categorieën woningzoekenden moeten worden aangeboden – bijvoorbeeld: grote woningen aan grote huishoudens – (zie artikel 11 van de wet);
- in welke urgentiecategorieën urgent woningzoekenden ingedeeld kunnen worden – *dit gebeurt dan met een urgentieverklaring* – en voor welke categorieën van de aangewezen woonruimte zij met voorrang in aanmerking komen (zie artikel 12 van de wet).

De huisvestingsverordening geldt voor (ten hoogste) vier jaar (zie artikel 4, eerste lid, van de wet). Als ingrijpen na die termijn nog steeds nodig is, wordt een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld.

Toelichting Huisvestingsverordening Veenendaal 2024-2027

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente. Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen. Deze Huisvestingsverordening is van toepassing op zelfstandige woonruimten in eigendom van corporaties en (professionele) verhuurders met een huurprijs beneden de huurliberalisatiegrens in de gemeente Veenendaal. De aanwezige schaarste met onrechtvaardige en onevenwichtige effecten als gevolg (verdringing van doelgroepen) is aangetoond in het memo Schaarste in de sociale huur gemeente Veenendaal (RIGO Research en Advies, d.d. 27 februari 2023).

De huisvestingsverordening is een instrument van tijdelijke aard (maximaal vier jaar), waarbij de wet stelt dat gemeenten geacht worden beleid te formuleren en uit te voeren teneinde de schaarste aan de onder de verordening vallende woningvoorraad, teniet te doen.

In het Raadsakkoord 2022 – 2026 van gemeente Veenendaal is de ambitie opgenomen om schaarste op de woningmarkt terug te dringen, met oog voor Veenendaalse starters, jongeren, senioren en inwoners in een kwetsbare positie. Dat doen wij door inbreiding, herbestemming, uitbreiding (buiten de gemeentegrenzen) en het bevorderen van doorstroming, zodat voor eenieder voldoende woonruimte beschikbaar is. Op dit moment valt al meer dan 30% van de woningvoorraad in de categorie sociale huur. In juni 2022 heeft de raad de meest recente woonvisie vastgesteld. Hierin wordt op verschillende manieren ingezet op het vergroten van de sociale woningvoorraad. Veenendaal zet erop in dat twee derde deel van de nieuw te realiseren woningvoorraad betaalbaar is. Dit is onderverdeeld in dertig procent sociaal (waarvan twintig procent sociale huur en tien procent sociale koop), dertig procent betaalbaar en zeven procent goedkoop.

In Veenendaal moeten tot aan 2030 ongeveer 5.000 woningen gerealiseerd worden. Dit is verspreid over diverse gebieden, waaronder Veenendaal-Oost (Groenpoort) en Spoorzone (het Ambacht). In de komende jaren groeit de bevolking van Veenendaal naar verwachting van 68.000 inwoners nu naar (op termijn) meer dan 80.000 inwoners. In het kader van de regionale woondeal en regionale verstedelijkingsstrategie (regio Foodvalley) hebben de woningcorporaties aangegeven tot 20230 in totaal 12.000 sociale huurwoningen in deze regio te realiseren. Een gedeelte van deze woningen worden in Veenendaal gerealiseerd. Veenendaal poogt daarmee in een gespannen woningmarkt te zorgen voor de realisatie van (voldoende en betaalbare) woningbouw.

Artikelgewijze toelichting

Begripsbepalingen

In **artikel 1** van de huisvestingsverordening zijn alle relevante begrippen uit de huisvestingsverordening voorzien van een definitie.

De huisvestingsvergunningsplicht

De in de huisvestingsverordening aangewezen woonruimte mag niet voor bewoning in gebruik genomen of gegeven worden zonder een huisvestingsvergunning. De vergunningplicht – het verbod op het zonder huisvestingsvergunning voor bewoning in gebruik geven en nemen van woonruimte – is opgenomen in artikel 8 van de wet. Gelet op **artikel 2** van de huisvestingsverordening geldt huisvestingsvergunningplicht voor – kort gezegd – woonruimte van corporaties en (professionele) particuliere verhuurders, met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens. In lid 2 van dit artikel zijn uitzonderingen op de vergunningsplicht benoemd.

Artikel 3 van de huisvestingsverordening bevat een aantal criteria (inkomen, leeftijd, inschrijving) die aan woningzoekenden worden gesteld voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

Aanbieding van woonruimte

Artikel 4 omschrijft op welke wijze verhuurders vraag en aanbod mogen ‘matchen’ (aanbodmodel, loting of directe bemiddeling). Directe bemiddeling kan bijvoorbeeld worden ingezet bij de huisvesting van urgenten of bij woningruil. Ook in hele specifieke situaties (bijvoorbeeld toewijzing rekening houdend met nauwelijks te automatiseren omstandigheden, zoals ‘prikkelarm’) kan directe bemiddeling een uitkomst zijn. Daarnaast is in artikel 4 een bepaling opgenomen die ervoor zorgt dat woningen waarin veel WMO-gelden zijn geïnvesteerd, allereerst worden aangeboden aan woningzoekenden die zo’n woning hard nodig hebben. In de **artikelen 5 en 6** zijn bepalingen opgenomen t.a.v. de wijze waarop het woningaanbod bekend gemaakt dient te worden respectievelijk de eisen die worden gesteld aan het inschrijfsysteem van woningcorporaties.

Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

Artikel 7 beschrijft aan welke eisen woningzoekenden moeten voldoen bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning, in **artikel 8** is opgenomen hoe een dergelijke aanvraag wordt beoordeeld. De huisvestingsvergunning is een beschikking als bedoeld in artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. De huisvestingsvergunning wordt verleend of geweigerd door het college van burgemeester en wethouders en aangevraagd door de woningzoekende.

In de praktijk hebben de colleges van burgemeester en wethouders aan woningcorporaties machtiging en mandaat verleend voor de behandeling van en het beslissen op aanvragen. De corporaties beoordelen dus aan de hand van de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening welke van de woningzoekenden die op een te huur aangeboden woning reageren, de huisvestingsvergunning zou kunnen krijgen én aan wie zij de woning – gelet op hun wettelijke taak op grond van de Woningwet en hun verhuurbeleid – zouden kunnen verhuren. De woningzoekende die door beide ‘selecties’ komt, krijgt bij het sluiten van de huurovereenkomst ook een huisvestingsvergunning. De andere, tevens op de aangeboden woning reagerende, woningzoekenden, ontvangen een weigeringsbeschikking, zie het zesde lid van artikel 8.

Artikel 9 is een artikel dat een vangnet biedt voor verhuurders, in het geval er gedurende een langere periode geen woningzoekenden interesse tonen in het geadverteerde aanbod. In de huidige gespannen woningmarkt zal van dit artikel zelden gebruik worden gemaakt.

De **artikelen 10, 11 en 12** regelen hoe de rangorde van woningzoekenden moet worden bepaald. Urgenten gaan voor op voorrangsgroepen, die weer voor gaan op regulier woningzoekenden. Binnen deze groepen zijn er ook weer bepalingen opgenomen die voorschrijven hoe tot een ‘rangordelijst’ gekomen dient te worden. In **artikel 13** is in een tabel inzichtelijk gemaakt welke groepen voorrang kunnen (verhuurder bepaalt of hiervan gebruik wordt gemaakt en meldt dit bij de advertentie) krijgen bij welk type woningen. Passendheid en doorstroming zijn de voornaamste doelen van de opgenomen voorrangsbepalingen.

Artikel 14 verwijst naar de wettelijke (Huisvestingswet) mogelijkheid om voorrang te verlenen aan regionaal en/of lokaal woningzoekenden. De huisvestingsverordening geeft verhuurders hiertoe de maximaal toegestane ruimte.

Onder economische binding moet op grond van de Huisvestingswet worden verstaan dat men een redelijk belang heeft zich in de regio, gemeente of kern te vestigen, en van maatschappelijke binding is sprake als een woningzoekende:

1. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarkt-regio, die gemeente of die kern te vestigen, of
2. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

De urgentieverklaring

De artikelen **15 t/m 18** beschrijven de wijze waarop urgentie dient te worden aangevraagd, hoe deze aanvraag wordt beoordeeld en wat de werking is van de urgentieverklaring nadat deze is verleend. In artikel 15 kan het in aanvulling op de genoemde bewijsstukken ook bijvoorbeeld gaan om een bewijs van inkomen.

Een urgentieverklaring is een door het college van burgemeester en wethouders afgegeven beschikking waarmee een urgentwoningzoekende in een bepaalde urgentiecategorie wordt ingedeeld.

Naast de aan specifieke urgentiecategorieën gekoppelde voorwaarden zijn er ook voorwaarden die voor alle urgentiecategorieën gelden (zie **artikel 16**). De rode draad bij deze 'algemene voorwaarden' is, dat het huisvestingsprobleem niet aan aanvrager zelf te wijten is, dat aanvrager niet zelf in staat is om het huisvestingsprobleem op te lossen én dat het huisvestingsprobleem niet beter of sneller op een andere manier (dan via een urgentieverklaring) opgelost kan worden. De clustering van al deze voorwaarden wordt noodzakelijk gevonden gelet op de schaarse vrijkomende sociale huurwoningen. Urgentwoningzoekenden zijn – kort gezegd – woningzoekenden met een urgent huisvestingsprobleem. In de huisvestingsverordening wordt wel gesproken over 'noodsituatie waarin het voor aanvrager noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen' en 'woonprobleem' (zie **artikel 16**, tweede lid).

Als een urgentiewoningzoekende met een urgentieverklaring ingedeeld is in een urgentiecategorie, heeft de urgentwoningzoekenden bij het verlenen van huisvestingsvergunningen (vaak) voorrang op andere woningzoekenden (zie artikel 10). Artikel 18 regelt dat urgent woningzoekenden zelf – op basis van een zoekprofiel - een woning kunnen zoeken, tenzij de verhuurder ervoor kiest om de urgent woningzoekende via directe bemiddeling aan een woning te helpen. Dat laatste is o.a. relevant voor urgent woningzoekenden die niet goed in staat zijn om zelf te reageren op woningaanbod en/of stadsvernieuwingurgenten, die als eerste de mogelijkheid krijgen om naar de nieuwbouw terug te keren (met behulp van directe bemiddeling).

Urgentiecategorieën

De urgentiecategorieën (zie artikel **20 tot en met 28** van de verordeningstekst) houden verband met de oorzaak van het huisvestingsprobleem. Per urgentiecategorie is aangegeven, aan welke voorwaarden een urgentwoningzoekende moet voldoen om in de urgentiecategorie ingedeeld te worden. **Artikelen 20** (uitstroom uit instellingen i.v.m. huiselijk geweld) en **21** (mantelzorg) bevatten de wettelijk verplichte urgentiecategorieën. **Artikelen 22 en 23** voorzien in taakstellingen t.a.v. vergunninghouders en andere uitstromers uit maatschappelijke instellingen. **Artikelen 24, 25 en 26** zijn gericht op respectievelijk medisch urgenten, sociaal urgenten of relatiebeëindiging urgenten.

Beëindiging van een samenwoningvorm is op zichzelf geen reden voor een woonurgentie. Als het huisvestingsprobleem primair is ontstaan door het beëindigen van een samenwoningvorm, is het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de woningzoekende om zelf in andere huisvesting te voorzien. De aanvrager van een woonurgentie moet al het mogelijke hebben gedaan om het woonrecht in de oude woning te behouden, tenzij dit aantoonbaar op juridische- en/of financiële gronden niet haalbaar is gebleken. Iemand die zelf vrijwillig met de kinderen de woning verlaat, kan de ontstane huisvestingsproblematiek niet afwentelen op de gemeente/toegelaten instelling. Nadrukkelijk moet er eerst sprake zijn van een onhoudbare situatie en daarna wordt pas beoordeeld of er wordt voldaan aan de aanvullende bepalingen. Onder 'minderjarig' wordt in artikel 26 jonger dan 18 jaar bedoeld.

Artikel 27 voorziet in een urgentiecategorie voor woningzoekenden waarvan de woning wordt gesloopt. Bij sloop krijgen huurders als eerste de mogelijkheid om terug te keren in de nieuwbouw op de sloop/nieuwbouw locatie. Dit wordt geëffectueerd middels directe bemiddeling door de betreffende woningcorporatie. **Artikel 28** – een nieuwe categorie t.o.v. de vorige verordeningstekst – geeft woningzoekenden die wonen in een aangepaste woning maar geen beperking (meer) ervaren die past bij de betreffende woning, de mogelijkheid om met urgentie te verhuizen naar een andere woning, teneinde de aangepaste woning beschikbaar te maken voor iemand met een beperking.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

In de **artikelen 29 t/m 33** zijn bepalingen opgenomen over het wijzigen van de woonruimtevoorraad.

Artikel 29 benoemt dat de bepalingen over het wijzigen van de woonruimtevoorraad betrekking hebben op alle huurwoningen met een huur beneden de huurliberalisatiegrens.

Artikel 30 betreft een uitwerking van artikel 21 van de wet en is van toepassing op alle woonruimte in Veenendaal. Hiermee worden twee soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten

(1) omzetting ('van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten') en (2) woningvorming ('te verbouwen tot twee of meer woonruimten').

Artikel 31 stelt op grond van artikel 35, eerste lid van de wet regels met betrekking tot de wijze waarop een vergunning kan worden aangevraagd, de gegevens die door de aanvrager moeten worden verstrekt met het oog op de beoogdeling van de aanvraag. De vergunning wordt aangevraagd bij het bestuursorgaan dat bevoegd is op de aanvraag te beslissen: het college van burgemeester en wethouders. In het tweede lid is aangegeven welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag dienen te worden overlegd. In het derde lid wordt tenslotte de mogelijkheid geopend om advies in te winnen bij de Kamer van Koophandel, waarmee de belangenafweging nog beter kan plaatsvinden.

Artikelen 32 en 33 gaan over de voorwaarden en voorschriften van de vergunning, evenals de weigeringsgronden. De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Uitgangspunt is dat er een belangenafweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand, oftewel de leefbaarheid. In artikel 26 van de wet zijn intrekingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald. Onder artikel 39, sub b (voorschriften in het kader van de borging van een goed woon- en leefklimaat), vallen bijvoorbeeld voorschriften over de aanwezigheid van voldoende ruimte ten behoeve van (fiets)parkeren, het voorkomen van (geluids)hinder, het voorkomen van verrommeling etc. Om het kader voor vergunningverlening - met name in het kader van de controle op een goed woon- en leefklimaat - scherper te maken, zijn beleidsregels opgesteld. Deze worden bij de toetsing van een aanvraag betrokken.

Slotbepalingen

In de **artikelen 34 t/m 38** zijn enkele slotbepalingen opgenomen. **Artikel 34** regelt dat – onder voorwaarden – op experimentbasis mag worden afgeweken van de regel in de verordeningstekst. **Artikel 35** geeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een boete op te leggen aan verhuurders of woningzoekenden die in strijd met de huisvestingsverordening handelen. **Artikel 36** (de hardheidsclausule) geeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om ten gunste van de woningzoekende af te wijken van de regel in de verordening. De **artikelen 37 en 38** regelen de intrekking van de oude verordening, de overgang en de inwerkingtreding van de nieuwe verordening.

Bijlage 2: Zorgwoningen en woongroepen

Artikel 1. Reikwijdte

De volgende woonruimten zijn aangewezen als bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder e:

- a. zorgwoningen als bedoeld in artikel 2 van deze bijlage;
- b. woonruimte bewoond door een in artikel 3 van deze bijlage genoemde woongroep.

Artikel 2. Zorgwoningen

Uitgezonderd van de in artikel 8 van de wet genoemde vergunningplicht zijn woonruimten die uitsluitend verhuurd worden aan huishoudens waarvan één of meer leden zorg ontvangen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de onder a bedoelde zorg wordt verleend op basis van een tussen de zorgontvanger en zorgverlener gesloten overeenkomst;
- b. de huurovereenkomst en onder a. bedoelde overeenkomst vormen één overeenkomst of zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden; en,
- c. de zorgverlener is door de gemeente aangewezen voor het verlenen van de onder a. bedoelde zorg

Artikel 3. Woongroepen

Uitgezonderd van de in artikel 8 van de wet genoemde vergunningplicht zijn woonruimten die verhuurd worden aan de volgende woongroepen:

Aalbes 1 - 10
Atalantapark 89 - 143
Boutenspad 1 - 8
Gortepad 1 - 8
Methorstheem 17 - 33
Nachtzwaluw 4 - 24
Sterrenschans 1 - 15
Vrijheem 20 - 36

Bijlage 3: Aanvullende bepalingen voor urgentie in verband met relatiebeëindiging.

Artikel 1. Toepassingsbereik Bijlage 3

Deze bijlage is alleen van toepassing op aanvragen om een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 26.

Artikel 2. Bewijsstukken die in ieder geval ingediend worden

1. Bij het aanvragen van een urgentieverklaring worden in ieder geval de volgende bewijsstukken ingediend:
 - a. een ouderschapsplan;
 - b. een afschrift van één van de volgende documenten:
 - i. de beschikking van de rechtbank waarmee het huwelijk of het geregistreerde partnerschap is beëindigd of, indien de rechtbank de beschikking nog niet heeft gegeven, het bij de rechtbank ingediende verzoek tot ontbinding van het huwelijk of het geregistreerde partnerschap;
 - ii. het echtscheidingsconvenant, indien het huwelijk beëindigd is zonder beschikking van rechtbank;
 - iii. de overeenkomst tot ontbinding van het geregistreerd partnerschap, indien van toepassing;
 - iv. de inschrijving van de ontbinding van het geregistreerd partnerschap in de basisregistratie personen;
 - v. de overeenkomst tot beëindiging van de samenlevingsovereenkomst, indien van toepassing of, indien overeenstemming over de beëindiging ontbreekt, de eenzijdige opzeggen van de samenlevingsovereenkomst;
 - vi. de vaststellingsovereenkomst waarmee de samenwoonrelatie is beëindigd, indien geen sprake was van een huwelijk of een samenwoonrelatie die met één van de hiervoor onder i tot en met v bedoelde documenten eindigde.
2. De in het eerste lid bedoelde vaststellingsovereenkomst is door beide voormalige partners ondertekend, is gelegaliseerd door een notaris en bevat tenminste het volgende:
 - a. de aanvangsdatum van de samenlevingsrelatie. Deze datum dient overeen te stemmen met de in de basisregistratie personen vastgelegde gegevens;
 - b. de datum van beëindiging van de samenlevingsrelatie;
 - c. de regeling over de hoofdverblijfplaats van de kinderen, als dit niet in het ouderschapsplan is vastgelegd.

Artikel 3. Bewijsstukken die ingediend worden als aanvrager een woning verlaat

1. Indien aanvrager een huurwoning verlaat, worden bij het aanvragen van een urgentieverklaring de volgende bewijsstukken ingediend:
 - a. de beschikking van de rechtbank waaruit blijkt, wie van de voormalige partners het gebruik van voormalige gemeenschappelijke woning verkrijgt;
 - b. een kopie van de huurovereenkomst van de voormalige gemeenschappelijke woning;
 - c. een kopie van het bankafschrift met daarop de betaling van de huur van de voormalige gemeenschappelijke woning, niet ouder dan twee maanden;
 - d. actuele en volledige opgave van het inkomen van aanvrager, in ieder geval door indiening van een kopie van een salarisspecificatie.
2. Indien aanvrager een koopwoning verlaat, worden bij het aanvragen van een urgentieverklaring de volgende bewijsstukken ingediend:
 - a. de beschikking van de rechtbank waaruit blijkt, wie van de voormalige partners het gebruik van voormalige gemeenschappelijke woning verkrijgt;
 - b. de volgende informatie over de verkoop van de voormalige gemeenschappelijke woning of de overname daarvoor door de voormalige partner van aanvrager:
 - i. de in verband met de verkoop of overname gesloten overeenkomst of overeenkomsten;
 - j. stukken waaruit de financiële gevolgen voor de aanvrager van de verkoop of overname blijken.