

Huisvestingsverordening gemeente Woudenberg 2025

De raad van de Gemeente Woudenberg,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 september 2025, zaaknr. Z.349897;

- gelet op de artikelen 4, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20, 35, 40, 41, 45 van de Huisvestingswet 2014;
- gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar kan gelden;
- en de huidige Huisvestingsverordening gemeente Woudenberg 2022 - 2026 op 1 oktober 2026 vervalt;
- de woningmarktregio Eemvallei een regionale model-huisvestingsverordening heeft opgesteld;

besluit:

1. De Huisvestingsverordening Woudenberg 2022-2026 in te trekken, gelijktijdig met de inwerking-treding van de Huisvestingsverordening Woudenberg 2025.
2. Vast te stellen de Huisvestingsverordening gemeente Woudenberg 2025.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Paragraaf 1.1 Algemeen

Artikel 1.1.1. Begripsbepalingen

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

- a. basisregistratie personen: de basisregistratie bedoeld in artikel 1.1 van de Wet basisregistratie personen;
- b. bruto-vloeroppervlakte: bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- c. economisch gebonden: economisch gebonden als bedoeld in artikel 14, tweede en vierde lid, van de wet;
- d. gemeente: gemeente Woudenberg;
- e. grote verhuurder: grote verhuurder: een verhuurder die meer dan vier, al dan niet binnen de gemeente gelegen, woonruimten verhuurt;
- f. herkomstgemeente: de gemeente waar de aanvrager van de urgentieverklaring om indeling in de in artikel 3.2.1 bedoelde urgentiecategorie woonachtig was, direct voorafgaand aan zijn verblijf in de in dat artikel bedoelde voorziening, accommodatie, gesloten accommodatie of inrichting;
- g. huishouden:
 - a. een alleenstaande, met of zonder kinderen; of
 - b. twee of meer personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er 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 periode samen te wonen;
- h. huurtoeslaggrens: de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- i. inschrijfduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende is ingeschreven in het in artikel 2.3.5 bedoelde digitale platform, voor zover van toepassing met inbegrip van de inschrijfduur als bedoeld in artikel 2.3.5, tweede lid, onder d;
- j. maatschappelijk gebonden: maatschappelijk gebonden als bedoeld in artikel 14, tweede en vierde lid, van de wet;
- k. mate van toegankelijkheid: de mate waarin woonruimte toegankelijk is voor mensen met een zorgvraag, waaronder in ieder geval wordt verstaan a) in hoeverre de woonruimte toegankelijk is voor gebruikers van een rolstoel, rollator of ander loophulpmiddel, b) op welke verdieping de woonruimte gelegen is, c) indien de woonruimte niet op de begane grond gelegen is of niet vanaf aansluitende maaiveld te betreden is, of de woonruimte bereikbaar is met een lift;
- l. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen afsluitbare toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

- m. passende woning: woonruimte die voldoet aan het in een urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel;
- n. regiogemeente: een gemeente die deel uitmaakt van de woningmarktregio;
- o. 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;
- p. toezichthouder: een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de wet;
- q. urgent woningzoekende: de houder van een urgentieverklaring;
- r. urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven beschikking waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;
- s. vergunninghouder: de vergunninghouder als bedoeld in artikel 1 van de wet;
- t. werkdag: een dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag als bedoeld in de Algemene termijnenwet is;
- u. wet: de Huisvestingswet 2014;
- v. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- w. woningmarktregio: de woningmarktregio die bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest, en Woudenberg;
- x. woonduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende woonachtig is in zijn of haar huidige woonruimte.

Hoofdstuk 2. Huisvestingsvergunning voor woonruimte

Paragraaf 2.1. Vergunningplicht

Artikel 2.1.1. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is ingevolge artikel 8 van de wet verboden de volgende categorieën woonruimte in gebruik te nemen of te geven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. woonruimte van woningcorporaties met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens;
 - b. woonruimte van grote verhuurders met een huurprijsgrens van ten hoogste de huurtoeslaggrens, deze bepaling is niet van toepassing voor de gemeente Woudenberg;
 - c. nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste € 405.000,-;
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, deze bepaling is niet van toepassing voor de gemeente Woudenberg;
 - d. standplaatsen, deze bepaling is niet van toepassing voor de gemeente Woudenberg;
 - e. studentenwoonruimte;
 - f. woonruimte aangewezen in Bijlage 1 deze bepaling is niet van toepassing voor de gemeente Woudenberg.
3. Indien de wettelijke koopprijsgrens overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, vierde lid, van de wet bij ministeriele regeling met ingang van een kalenderjaar is aangepast, geldt met ingang van dat kalenderjaar in plaats van het in het eerste lid, onder c genoemde bedrag, de voor dat kalenderjaar geldende wettelijke koopprijsgrens.

Paragraaf 2.2. Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1. Aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Zij kunnen een (digitaal) 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 en de leden van diens huishouden;
 - b. de omvang van het huishouden dat de woonruimte in gebruik gaat nemen;
 - c. de beoogde datum waarop het huishouden van aanvrager de woonruimte in gebruik gaat nemen; en,
 - d. het huishoudinkomen van het huishouden van aanvrager.

Artikel 2.2.2. Woningzoekenden die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning voldoet een woningzoekende aan de volgende voorwaarde: het huishouden van de woningzoekende heeft tenminste één lid dat niet minderjarig als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek is.

Artikel 2.2.3. Beslissing op de aanvraag om een huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet weigeren burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning in ieder geval indien:
 - a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in artikel 2.2.2 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
 - b. verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning tot gevolg zou hebben dat meer dan 50% van de huisvestingsvergunningen met voorrang zouden worden verleend aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn.

Artikel 2.2.4. Inhoud van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie (naam en geboortedatum) 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.
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan een binnen hun gemeente werkzame woningcorporatie het mandaat verlenen om namens hen te beslissen op aanvragen om een huisvestingsvergunning. Het mandaat beperkt zich tot aanvragen die betrekking hebben op woonruimte die verhuurd wordt door de gemandateerde woningcorporatie.

Paragraaf 2.3. Woonruimte van woningcorporaties

Artikel 2.3.1. Reikwijdte van deze paragraaf

Deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op woonruimte van woningcorporaties zoals bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a.

Artikel 2.3.2. Aanvullende begripsbepalingen

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- a. aanbodmodel: methode voor de verdeling van woonruimte waarbij beschikbare woonruimte overeenkomstig de artikelen 2.3.3 en 2.3.4 te huur wordt aangeboden en de volgorde waarin woningzoekenden voor de aangeboden woonruimte in aanmerking komen, wordt bepaald overeenkomstig het artikel 2.3.9, eerste lid, en voor zover van toepassing de artikelen 2.3.10 tot en met 2.3.12;
- b. bindingsgroep: woningzoekenden die in aanmerking komen voor de in artikel 2.3.8 opgenomen voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen;
- c. directe bemiddeling: het door de verhuurder toewijzen van woonruimte aan een woningzoekende anders dan door toepassing van het aanbodmodel of het lotingmodel;
- d. ingangsdatum: de datum waarop een urgentieverklaring in werking treedt;
- e. nieuwbouw: woonruimte die nog niet eerder bewoond is geweest;
- f. jongerenwoning: woningen geschikt voor de leeftijdsgroep tot 23 jaar of de leeftijdsgroep tot 28 jaar;
- g. lotingmodel: methode voor de verdeling van woonruimte waarbij de volgorde waarin woningzoekenden voor de aangeboden woonruimte in aanmerking komen, wordt bepaald door loting;
- h. seniorenwoning: woonruimte in een complex dat door de opzet en de ligging in het bijzonder geschikt is voor woningzoekenden van minimaal 55 jaar oud;
- i. voorrangsgroep: een voorrangsgroep genoemd in de tabel van artikel 2.3.7, behorende bij een in die tabel genoemd woningtype;
- j. zoekprofiel: het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.

Artikel 2.3.3. Te huur aanbieden van woonruimte

1. Woningcorporaties bieden woonruimte te huur aan op één of meer van de volgende wijzen:
 - a. het aanbodmodel;
 - b. directe bemiddeling;
 - c. het lotingmodel.
2. Per kalenderjaar biedt een corporatie per regiogemeente ten hoogste:

- a. 5% van de te huur aangeboden woonruimte via directe bemiddeling aan. Dit percentage omvat niet de directe bemiddeling van woonruimte aan urgent woningzoekenden; en
 - b. 20% van de te huur aangeboden woonruimte via het lotingmodel aan.
3. Woonruimte waaraan op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 één of meer voorzieningen zijn aangebracht met een nieuwwaarde van € 15.000 of meer wordt pas te huur aangeboden nadat:
 - a. woningcorporaties het voor verhuur beschikbaar komen van de woonruimte bij burgemeester en wethouders hebben gemeld; en,
 - b. burgemeester en wethouders binnen uiterlijk twee maanden na ontvangst van de melding hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen het te huur aanbieden van de woonruimte.
4. In afwijking van het vorige lid kan de woningcorporatie met instemming van burgemeester en wethouders in dat lid bedoelde woonruimte via directe bemiddeling te huur aanbieden.

Artikel 2.3.4. Bekendmaken van het aanbod van woonruimte

1. Dit artikel is van toepassing op het te huur aanbieden van woonruimte via het aanbodmodel en het lotingmodel.
2. Het aanbod van de in het eerste lid bedoelde woonruimte wordt gedurende minimaal drie werkdagen bekendgemaakt door publicatie op het in artikel 2.3.5 bedoelde digitale platform.
3. De in het vorige lid bedoelde bekendmaking is voor eenieder via internet toegankelijk en bevat in ieder geval:
 - a. de huurprijs van de woonruimte en de eventuele bijkomende kosten zoals servicekosten;
 - b. het adres;
 - c. de bruto-vloeroppervlakte;
 - d. het aantal kamers van de woonruimte;
 - e. de mate van toegankelijkheid;
 - f. of de woonruimte beschikt over buitenruimte zoals een tuin of een balkon en een inpandige of uitpandige opbergruimte;
 - g. indien van toepassing, de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
 - h. indien van toepassing, de toepasselijke voorrangsgroep of voorrangsgroepen;
 - i. of urgent woningzoekenden met voorrang voor een huisvestingsvergunning in aanmerking kunnen komen;
 - j. indien van toepassing, of het lotingmodel wordt toegepast;
 - k. de mogelijkheid voor woningzoekenden om hun belangstelling voor te huur aangeboden woonruimte kenbaar te maken.
4. De in het tweede lid genoemde termijn is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de wet.

Artikel 2.3.5. Digitaal platform voor woningzoekenden

1. Woningcorporaties dragen gezamenlijk zorg voor een via internet toegankelijk digitaal platform:
 - a. waarop huishoudens zich als woningzoekenden kunnen inschrijven;
 - b. waarop zij ter uitvoering van het bepaalde in deze verordening woonruimte te huur aanbieden;
 - c. waarop woningzoekenden hun belangstelling kenbaar kunnen maken voor de te huur aangeboden woonruimte.
2. Woningcorporaties dragen er in gezamenlijkheid zorg voor, dat de voorwaarden die van toepassing zijn op het in het vorige lid bedoelde gebruik van het platform door woningzoekenden, tenminste regelen:
 - a. de wijze waarop de inschrijving als woningzoekende geschiedt;
 - b. de in verband met die inschrijving gevoerde registratie van gegevens;
 - c. de opschorting en beëindiging van die inschrijving;
 - d. dat een woningzoekende die zich binnen 12 maanden nadat aan hem of haar een huisvestingsvergunning is verleend, weer inschrijft als woningzoekende, 75% van zijn of haar direct voorafgaand aan verlening van de huisvestingsvergunning opgebouwde inschrijfduur behoudt; en,
 - e. dat de inschrijving van woningzoekenden niet vervalt in de gevallen bedoeld in de artikelen 11a, 11b en 11c van de wet.
3. De in het vorige lid bedoelde voorwaarden zijn in overeenstemming met het bepaalde in de wet en in deze verordening en worden transparant medegedeeld aan degenen die zich als woningzoekenden willen inschrijven.

Artikel 2.3.6. Aanvullende bepalingen over de huisvestingsvergunning

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.2.1 worden bij een aanvraag om een huisvestingsvergunning tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. het adres en naam van de woningcorporatie en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - b. indien van toepassing, een afschrift van de geldende, aan de aanvrager verleende urgentieverklaring; en
 - c. de schriftelijke verklaring van de woningcorporatie dat deze bereid is de woonruimte aan aanvrager te verhuren.
2. In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.2 kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning weigeren indien:
 - a. een andere woningzoekende dan aanvrager die voor de woonruimte in aanmerking wenst te komen, gelet op het bepaalde in deze paragraaf eerder dan aanvrager voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - b. het te huur aanbieden van de woonruimte niet overeenkomstig artikel 2.3.3 heeft plaatsgevonden;
 - c. het bekendmaken van het aanbod van de woonruimte niet overeenkomstig artikel 2.3.4 heeft plaatsgevonden;
 - d. het huishoudinkomen van de aanvrager hoger is dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens; of,
 - e. de aanvrager niet als woningzoekende is ingeschreven in het in artikel 2.3.5 bedoelde digitale platform.

Artikel 2.3.7. Voorrang op basis van woningtypen

1. Als een woonruimte behoort tot een in de onderstaande tabel behorend woningtype, kan bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot in de tabel achter dat woningtype genoemde voorrangsgroep.

Woningtype	Voorrangsgroep
Seniorenwoning	Huishoudens waarvan tenminste één persoon een leeftijd hoger dan 55 jaar heeft.
Jongerenwoning	Huishoudens waarvan alle personen een leeftijd tot 23 jaar hebben.
	Huishoudens waarvan alle personen een leeftijd tot 28 jaar hebben.
Grote woning van 4 kamers	Huishoudens bestaande uit minimaal 2 personen.
Grote woning van 5 of meer kamers	Huishoudens bestaande uit minimaal 4 personen.
Nieuwbouw	Woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
Woning met 3 kamers of minder	Woningzoekenden die zelfstandige woonruimte met 4 of meer kamers van een woningcorporatie in de woningmarktregio achterlaten.

2. De woningcorporatie bepaalt bij het te huur aanbieden van woonruimte en bij het bekendmaken van het aanbod, of sprake is van een in de in het vorige lid opgenomen tabel genoemd woningtype.
3. Met uitzondering van het woningtype nieuwbouw, zijn de in de in het eerste lid opgenomen tabel genoemde woningtype aangewezen als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet.

Artikel 2.3.8. Voorrang vanwege economische en maatschappelijke gebondenheid

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen kan voorrang verleend worden aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente.
2. Toepassing van de in het vorige lid bedoelde voorrang blijft achterwege indien verlening van een huisvestingsvergunning tot gevolg zou hebben dat meer dan 50% van de huisvestingsvergunningen met voorrang zouden worden verleend aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn.

Artikel 2.3.9. Algemene volgordebepaling aanbodmodel

1. Indien meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor dezelfde woonruimte, wordt de volgorde waarin zij voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen, als volgt bepaald:
 - a. eerst komen de urgent woningzoekenden in aanmerking, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - b. daarna komen de woningzoekenden in aanmerking, die behoren tot de toepasselijke voorrangsgroep en die, indien van toepassing, behoren tot de toepasselijke bindingsgroep;
 - c. tot besluit komen de overige woningzoekenden in aanmerking.
2. De woningcorporatie kan bij het te huur aanbieden van woonruimte via het aanbodmodel in maximaal 5% van de gevallen bepalen en mededelen, dat het eerste lid, onder a, niet van toepassing is.
3. Dit artikel is niet van toepassing indien een woningcorporatie woonruimte aanbiedt via het lotingmodel of directe bemiddeling.

Artikel 2.3.9.a Algemene volgorde bepaling lotingmodel

1. Indien meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor dezelfde woonruimte, wordt de volgorde waarin zij voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen, als volgt bepaald:
 - a. eerst komen de woningzoekenden in aanmerking, die behoren tot de toepasselijke bindingsgroep;
 - b. daarna komen de overige woningzoekenden in aanmerking.
2. Dit artikel is niet van toepassing indien een woningcorporatie woonruimte aanbiedt via het aanbodmodel of directe bemiddeling.

Artikel 2.3.10. Volgordebepaling bij seniorenwoning

Van de woningzoekenden die behoren tot de voorrangsgroep die gelet op de tabel van artikel 2.3.7 behoren bij het woningtype 'seniorenwoning', komen achtereenvolgens voor de huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. huishoudens met tenminste één lid dat de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
- b. andere huishoudens, voor zover tenminste één lid de leeftijd van 55 jaar heeft bereikt.

Artikel 2.3.11. Volgordebepaling op basis van urgentieduur en inschrijfduur

1. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.9, eerste lid, onder a, achtereenvolgens in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van hun urgentieverklaringen en, voor zover dat geen uitsluitel geeft, op basis van hun inschrijfduur.
2. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.9, eerste lid, onder b, of c, achtereenvolgens in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.
3. Bij de bepaling van de volgorde op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaringen, komt de woningzoekende met eerste ingangsdatum als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de meest recente ingangsdatum als laatste.
4. Bij de bepaling van de volgorde op basis van de inschrijfduur, komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste inschrijfduur als laatste.

Artikel 2.3.12. Volgordebepaling bij woonduur

Bij urgent woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorieën 'stadsvernieuwing' wordt voor de toepassing van artikel 2.3.11 hun woonduur gelijkgesteld met inschrijfduur.

Artikel 2.3.13. Experimenten

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, die 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 woningmarktregio. Zij sluiten daartoe een experimentenovereenkomst, welke ten minste het volgende bevat:

- a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
 - b. het toepassingsbereik van het experiment;
 - c. de tijdsduur van het experiment;
 - 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, worden openbaar gemaakt en worden besproken in het reguliere overleg van gemeenten en woningcorporaties over de (werking van de) huisvestingsverordening.

Artikel 2.3.14. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen bij een beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.2.3, tweede lid, of artikel 2.3.6, tweede lid, voor zover toepassing van die bepalingen gelet op de in artikel 2 van de wet genoemde belangen naar hun oordeel leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Paragraaf 2.4. Woonruimte van particuliere verhuurders

Deze paragraaf is niet van toepassing voor de gemeente Woudenberg.

Paragraaf 2.5. Nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Artikel 2.5.1. Reikwijdte van deze paragraaf

Deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op woonruimte zoals bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onder c, en derde lid.

Artikel 2.5.2. Aanvullende begripsbepalingen

In deze paragraaf wordt verstaan onder

- a. verkoper: verkoper en, indien van toepassing, de kennelijk in zijn opdracht handelende persoon of dienstverlener zoals een makelaar.

Artikel 2.5.3. Te koop aanbieden van woonruimte

1. Woonruimte wordt door de verkoper gedurende tenminste 4 weken te koop aangeboden. Gedurende deze termijn gaat de verkoper niet over tot selectie van de beoogde koper van de woonruimte.
2. Het in het vorige lid bedoelde aanbod voldoet tenminste aan de volgende vereisten:
 - a. het aanbod wordt op een openbaar, voor eenieder zonder aanmelding en kosteloos toegankelijke, website gedaan;
 - b. het aanbod bevat een beschrijving van de wijze waarop met toepassing van de wet en deze verordening bepaald wordt, aan welke woningzoekende de huisvestingsvergunning verleend wordt;
 - c. het aanbod vermeldt van de woonruimte:
 - i. de koopprijs van de woonruimte, met inbegrip van de bouwrente en andere transactiekosten, en de eventuele bijkomende kosten zoals servicekosten;
 - ii. het adres van de woonruimte;
 - iii. de bruto-vloeroppervlakte van de woonruimte;
 - iv. het aantal kamers van de woonruimte;
 - v. de mate van toegankelijkheid;
 - vi. of de woonruimte beschikt over buitenruimte zoals een tuin of een balkon en een inpandige of uitpandige opbergruimte;
 - d. woningzoekenden kunnen de aangeboden woonruimte zoeken op basis van het adres en de plaats waar de woonruimte gelegen is;
 - e. woningzoekenden hebben op de onder a. bedoelde website de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken voor de aangeboden woonruimte en kunnen daarbij hun contactgegevens aan de verkoper doorgeven.
3. De in het eerste lid genoemde termijn is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de wet.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de website waarop het aanbod wordt gedaan, de kenbaarheid en bereikbaarheid daarvan en de kenbaarheid, vindbaarheid en inhoud van het aanbod.

Artikel 2.5.4. Digitaal platform voor woningzoekenden

1. De verkoper draagt zorg voor een via internet toegankelijk digitaal platform:

- a. waarop huishoudens zich als woningzoekenden kunnen inschrijven;
 - b. waarop hij ter uitvoering van het bepaalde in deze verordening woonruimte te koop aanbiedt;
 - c. waarop woningzoekenden hun belangstelling kenbaar kunnen maken voor de te koop aangeboden woonruimte.
2. De verkoper draagt er zorg voor, dat de voorwaarden die van toepassing zijn op het in het vorige lid bedoelde gebruik van het platform door woningzoekenden, tenminste regelen:
 - a. de wijze waarop de inschrijving als woningzoekende geschiedt;
 - b. de in verband met die inschrijving gevoerde registratie van gegevens;
 - c. de opschorting en beëindiging van die inschrijving;
 - d. dat de inschrijving van woningzoekenden niet vervalt in de gevallen bedoeld in de artikelen 11a, 11b en 11c van de wet.
3. De in het vorige lid bedoelde voorwaarden zijn in overeenstemming met het bepaalde in de wet en in deze verordening en worden transparant medegedeeld aan degenen die zich als woningzoekenden willen inschrijven.

Artikel 2.5.5. Aanvullende bepalingen over de huisvestingsvergunning

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.2.1 worden bij een aanvraag om een huisvestingsvergunning tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de schriftelijke verklaring van de verkoper dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager te verkopen;
 - b. de schriftelijke, naar waarheid ingevulde en ondertekende, verklaring van de verkoper dat hij het te koop aanbieden van de woonruimte en het selecteren van de koper overeenkomstig het in deze verordening bepaalde heeft uitgevoerd.
2. In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.2 kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning weigeren indien:
 - a. een andere woningzoekende dan aanvrager die voor de woonruimte in aanmerking wenst te komen, gelet op het bepaalde in deze paragraaf eerder dan aanvrager voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - b. het te koop aanbieden van de woonruimte niet overeenkomstig artikel 2.5.3 heeft plaatsgevonden;
 - c. het in artikel 2.5.4 bedoelde digitale platform niet voldeed aan de daaraan gestelde eisen; of,
 - d. de aanvrager niet als woningzoekende is ingeschreven in het in artikel 2.5.4 bedoelde digitale platform.

Artikel 2.5.6. Volgordebepaling

1. Indien meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor dezelfde woonruimte, wordt de volgorde waarin zij voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen, als volgt bepaald:
 - a. eerst komen de woningzoekenden in aanmerking die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente;
 - b. vervolgens komen de woningzoekenden in aanmerking die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio;
 - c. vervolgens komen de overige woningzoekenden in aanmerking.
2. Toepassing van de in het vorige lid, onder a en b, bedoelde voorrang blijft achterwege indien verlening van een huisvestingsvergunning tot gevolg zou hebben dat meer dan 50% van de huisvestingsvergunningen met voorrang zouden worden verleend aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn.

Artikel 2.5.7. Verslaglegging over het verloop van de aanbestedingsprocedure

1. De verkoper documenteert per aangeboden woonruimte:
 - a. gedurende welke periode en op welke wijze hij de woonruimte te koop heeft aangeboden;
 - b. hoeveel woningzoekenden hun belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar hebben gemaakt en in welke volgorde zij, gelet op het bepaalde in artikel 2.5.6, voor een huisvestingsvergunning in aanmerking kwamen; en
 - c. hoe en op basis van welke criteria hij de beoogde koper van de woonruimte heeft geselecteerd.
2. De verkoper bewaart de gedocumenteerde informatie op een voor de toezichthouder toegankelijke en inzichtelijke wijze tot uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden van de huisvestingsvergunning.

Artikel 2.5.8. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen bij een beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.2.3, tweede lid, of artikel 2.5.5, tweede lid, voor zover toepassing van die bepalingen gelet op de in artikel 2 van de wet genoemde belangen naar hun oordeel leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Hoofdstuk 3. De urgentieverklaring voor woonruimte van corporaties

Paragraaf 3.1. Aanvraag, verlening en weigering van de urgentieverklaring

Artikel 3.1.1. 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; en,
 - c. een toelichting op het woonprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring wordt aangevraagd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve een urgentieverklaring verlenen aan woningzoekenden die behoren tot de volgende urgentiecategorieën:
 - a. vergunninghouders;
 - b. stadsvernieuwing.

Artikel 3.1.2. Algemene weigeringsgronden

1. Burgemeester en wethouders weigeren de aangevraagde urgentieverklaring indien:
 - a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 2.2.2 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
 - b. de aanvrager niet behoort tot tenminste één van de in paragraaf 3.2 bedoelde urgentiecategorieën.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien:
 - a. de aanvrager niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de gemeente;
 - b. het huishoudinkomen van aanvrager hoger is dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens;
 - c. de aanvrager, nadat het huisvestingsprobleem ontstond of duidelijk werd dat het zou ontstaan, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag, woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, aangeboden heeft gekregen en deze heeft geweigerd;
 - d. aanvrager huurschulden heeft; of
 - e. aanvrager of een lid van het huishouden van aanvrager woonoverlast heeft veroorzaakt.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring voorts 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. aanvrager in staat is of is geweest om zijn of haar huisvestingsprobleem zelf te voorkomen of op te lossen;
 - c. de aangevraagde urgentieverklaring onvoldoende geschikt is om het huisvestingsprobleem van aanvrager duurzaam op te lossen; of,
 - d. het huisvestingsprobleem van aanvrager sneller of adequater opgelost kan worden door het betrekken van onzelfstandige woonruimte.
4. Ter voorbereiding van hun besluit op de aanvraag, kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur.

Artikel 3.1.3. Specifieke weigeringsgronden

1. Het bepaalde in dit artikel is uitsluitend van toepassing op aanvragen om een urgentieverklaring tot indeling in een van de in de artikelen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 of 3.2.4 bedoelde urgentiecategorieën. Op de in de vorige zin bedoelde aanvragen is het bepaalde in artikel 3.1.2 niet van toepassing.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring van een woningzoekende die behoort tot één van de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorieën weigeren indien:

- a. de aanvrager niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de gemeente, voor zover het betreft een aanvraag om indeling in de in artikel 3.2.3 bedoelde urgentiecatgorie;
 - b. de aanvrager niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio, voor zover het betreft een aanvraag om indeling in de in artikel 3.2.1 en 3.2.4 bedoelde urgentiecategorieën;
 - c. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van huisuitzetting in de twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag door overlast fraude of criminele activiteiten die zijn veroorzaakt door de aanvrager of een lid van diens huishouden;
 - d. de positie op de woningmarkt van de aanvrager zodanig is dat deze zelf binnen een redelijke termijn een woonruimte via de reguliere weg binnen de regio kan vinden;
 - e. de woningzoekende de mogelijkheid heeft om binnen een redelijke termijn het woonprobleem op te lossen door het al dan niet tijdelijk bewonen van onzelfstandige woonruimte;
 - f. het huisvestingsprobleem is ontstaan of bestaat doordat de aanvrager of een lid van het huishouden een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 niet heeft uitgevoerd;
 - g. de woningzoekende niet in staat is om langdurig zelfstandig te wonen;
 - h. de woningzoekende niet in het eigen bestaan of in de kosten voor de woning kan voorzien of de schulden niet geregeld zijn; of
 - i. de woningzoekende al is ingedeeld door een college van een andere gemeente binnen de woningmarktregio in de urgentiecategorie waarvoor de woningzoekende een aanvraag heeft ingediend.
3. In aanvulling op het vorige lid kunnen burgemeester en wethouders een aanvraag om indeling in de in artikel 3.2.1 bedoelde urgentiecategorie weigeren indien de aanvraag is ingediend bij burgemeester en wethouders van de herkomstgemeente van aanvrager en:
- a. zwaarwegende, met persoonlijke omstandigheden van aanvrager samenhangende redenen redelijkerwijs in de weg staan aan terugkeer naar de herkomstgemeente; of,
 - b. aanvrager gelet op het belang van een evenwichtige verdeling van specifieke categorieën woningzoekenden over de woningmarktregio, in een andere regiogemeente dan de herkomstgemeente gehuisvest dient te worden.

Artikel 3.1.4. Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum per wanneer de urgentieverklaring in werking treedt;
 - c. de urgentiecategorie waarin de houder van de urgentieverklaring is ingedeeld;
 - 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;
 - e. aan de urgentieverklaring verbonden of aan de houder van de urgentieverklaring opgelegde voorwaarden; en,
 - f. of de urgentie geldig is in de afgegeven gemeente of in de woningmarktregio.
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 3.2.8 genoemde urgentiecategorie; 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 met ten hoogste zes maanden verlengen indien:
 - a. geen van in artikel 3.1.2 of artikel 3.1.3 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.
4. In afwijking van het derde lid kunnen burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring met meer dan zes maanden verlengen indien dat naar hun mening noodzakelijk is gelet op de uitzonderlijke positie op de woningmarkt van de houder van de urgentieverklaring.

Artikel 3.1.5. Werking van de urgentieverklaring

1. Aan de houder van een urgentieverklaring wordt overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 2.3 van 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 zoekt gedurende de geldigheidsduur van de urgentieverklaring zelfstandig naar en reageert op woonruimte:
 - a. die te huur wordt aangeboden op het platform, als bedoeld in artikel 2.3.5, 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 paragraaf 2.3 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning.
3. Aan de houder van een urgentieverklaring kan via directe bemiddeling woonruimte, die voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel, te huur aangeboden worden.
4. De urgentieverklaring vervalt als de houder ervan met een daartoe verleende huisvestingsvergunning een woonruimte betreft die voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.

Artikel 3.1.6. Intrekken en wijzigen van een urgentieverklaring

1. Dit artikel is niet van toepassing op een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende ingedeeld is in een urgentiecategorie bedoeld in de artikelen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 of 3.2.4.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
 - a. een woonruimte betreft;
 - b. niet langer behoort tot de urgentiecategorie 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. één of meerdere malen een passende woning heeft geweigerd; of,
 - e. daartoe verzoekt.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende, al dan niet op zijn of haar verzoek, in een andere urgentiecategorie indelen als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Indien zij daartoe overgaan, verstrekken burgemeester en wethouders de woningzoekende dan een nieuwe urgentieverklaring.

Artikel 3.1.7. Specifieke gronden voor intrekking en wijziging van een urgentieverklaring

Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in één van de in de artikelen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 of 3.2.4 bedoelde urgentiecategorieën uitsluitend intrekken als:

- a. er sprake is van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3 nadat de indeling in een urgentiecategorie heeft plaatsgevonden;
- b. de woningzoekende niet meer in aanmerking komt voor indeling in de urgentiecategorie waarin hij met de in hiervoor bedoelde urgentieverklaring is ingedeeld;
- c. de aanvrager onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt; of
- d. de aanvrager één of meerdere malen een passende woning heeft geweigerd.

Paragraaf 3.2. Urgentiecategorieën

Artikel 3.2.1. Uitstroom naar zelfstandig wonen

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'uitstroom naar zelfstandig wonen' in aanmerking indien:
 - a. burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijzen; en
 - b. de woningzoekende economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio en tot een van de in het volgende lid genoemde categorieën behoort.
2. Tot de in het vorige lid bedoelde categorieën behoren woningzoekenden:
 - a. aan wie in ieder geval wegens dakloosheid een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze opvang verlaten;
 - b. aan wie wegens huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze opvang verlaten;
 - c. die een voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten;
 - d. die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband



- met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden en deze verlaten;
- e. die de leeftijd van achttien jaar doch niet de leeftijd van drieëntwintig jaar hebben bereikt en die een accommodatie of gesloten accommodatie als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten; of,
 - f. die na een verblijf van tenminste drie aaneengesloten maanden een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten;
3. Bij de indeling van de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden opleggen:
- a. de woningzoekende ontvangt begeleiding voor een door burgemeester en wethouders te bepalen duur van een instelling in de regio, indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - b. de woningzoekende neemt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij. Deze beperking maakt deel uit van het in het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel.
4. De in het vorige lid bedoelde voorwaarden worden in de urgentieverklaring vermeld.

Artikel 3.2.2. Mantelzorg

Een woningzoekende die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verleent of ontvangt komt in aanmerking voor indeling in de urgentiecategorie 'mantelzorg' indien:

- a. burgemeester en wethouders de aanvraag niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijzen;
- b. de mantelzorg in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag tenminste acht uur per week is verleend of ontvangen;
- c. de in onderdeel b bedoelde acht uur mantelzorg per week is verleend gedurende ten minste vier dagen per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de hulp op onverwachte momenten wordt geboden;
- d. de mantelzorgsituatie naar verwachting nog minstens één jaar zal voortduren;
- e. de relatie tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger gebaseerd is op familiebanden of langdurige sociale omgang;
- f. de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener niet in een intramurale instelling wonen;
- g. de mantelzorgverlener medisch, fysiek en psychisch in staat is mantelzorg te verlenen;
- h. het betrekken van een woonruimte in de woningmarktregio de meest passende manier is om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen; en
- i. de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op ten minste vijf kilometer afstand van elkaar wonen of de mantelzorgverlener een gemiddelde reistijd heeft van een half uur.

Artikel 3.2.3. Ernstige chronische medische problematiek

1. Een woningzoekende komt in aanmerking voor indeling in de urgentiecategorie 'ernstige en chronische medische problematiek' indien:
- a. de woningzoekende economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de gemeente;
 - b. burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijzen;
 - c. de woningzoekende kampt met ernstige en chronische medische problematiek, waarbij de huidige woonsituatie levensontwrichtend is omdat de woningzoekende niet meer in staat is zelfstandig te functioneren in de huidige woonruimte, dan wel de behandeling van het probleem aantoonbaar in hoge mate ongunstig door de woonsituatie wordt beïnvloed;
 - d. een zelfstandige woonruimte een substantieel deel van de oplossing voor het probleem van de woningzoekende vormt; en
 - e. de woningzoekende met ernstige en chronische problematiek van psychische aard op het moment van aanvraag tenminste twaalf maanden onder behandeling is of is geweest voor het betreffende medische probleem bij een specialistische, tweedelijns instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor geneeskundige geestelijke zorg of instelling

voor geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden, of vrijgevestigd psychiater in Nederland.

2. Burgemeester en wethouders kunnen zich bij de beoordeling of de in het vorige lid, onder b tot en met e genoemde, omstandigheden zich voordoen, laten adviseren door een ter zake deskundige medische of sociaal-medische adviseur die geen behandelrelatie heeft met de in het eerste lid bedoelde woningzoekende.
3. Bij indeling in de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie van een woningzoekende op grond van ernstige en chronische problematiek van psychische aard kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde opleggen dat de woningzoekende of een lid van diens huishouden psychiatrische zorg of begeleiding aanvaardt. De voorwaarde wordt dan in de urgentieverklaring vermeld.

Artikel 3.2.4. Deelname aan overheidsprogramma

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'deelname overheidsprogramma' in aanmerking indien:
 - a. de woningzoekende economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio;
 - b. burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijzen; en,
 - c. de woningzoekende deelneemt aan een overheidsprogramma gericht op duurzaam uitstappen waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van werk of dagbesteding buiten de seksbranche.
2. Indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende, kan bij de indeling in de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie de voorwaarde opgelegd worden dat de woningzoekende voor een door burgemeester en wethouders te bepalen duur begeleiding ontvangt van een instelling in de regio indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende.

Artikel 3.2.5. Vergunninghouders

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie '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 3.2.6. Sociale problematiek

Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'sociaal' indien:

- a. aanvrager en de leden van diens huishouden economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente;
- b. 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;
- c. aanvrager als gevolg van de onder b. 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; en,
- d. aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders aantoonbaar een maximale inspanning heeft geleverd om zelf nieuwe woonruimte te vinden.

Artikel 3.2.7. Relatiebeëindiging

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'relatiebeëindiging' indien:
 - a. aanvrager zijn of haar samenwoonrelatie niet langer dan drie maanden voor het aanvragen van de urgentieverklaring heeft beëindigd;
 - b. aanvrager en de leden van het huishouden waarmee hij of zij de nieuwe woonruimte wenst te betrekken, economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente;

- c. aanvrager zorg draagt voor tenminste één tot zijn of haar huishouden behorend minderjarig kind;
 - d. beide ouders niet in de woonbehoefte van het kind kunnen voorzien; en,
 - e. 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.

Artikel 3.2.8. Stadsvernieuwing

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'stadsvernieuwing' indien:
- a. de woningzoekende zijn of haar huidige, binnen de gemeente gelegen, woonruimte moet verlaten in verband met sloop of renovatie vanwege stadsvernieuwing;
 - b. de woningzoekende zijn of haar huidige woonruimte voor onbepaalde tijd huurt van een woningcorporatie;
 - c. het huishouden van de woningzoekende blijkt uit de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens in de huidige woonruimte woonachtig is; en,
 - d. de woningcorporatie 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 burgemeester en wethouders 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 3.2.9. Plaatselijke brandweerlieden

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'vrijwillige brandweer', indien:
- a. de aanvrager minimaal 2 jaar actief is bij de brandweerpost Woudenberg en is aangesteld door de Veiligheidsregio Utrecht; en,
 - b. de aanvrager beschikt over een afgeronde basisopleiding manschap; en,
 - c. bij de aanvraag dient er een motivatie van de postcommandant van de post Woudenberg te worden bijgevoegd, waaruit blijkt dat de urgentie noodzakelijk is ten behoeve van de bezetting van de brandweerpost.
2. Er wordt maximaal 1 urgentie per jaar in de categorie 'vrijwillige brandweer' verstrekt.
3. Op de in dit artikel bedoelde aanvragen zijn de bepalingen artikel 3.1.2 lid 3 a t/m d niet van toepassing.

Artikel 3.2.10. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen bij een beslissing op een aanvraag om een urgentieverklaring afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.2, eerste lid, of artikel 3.1.3, eerste lid, voor zover toepassing van die bepalingen gelet op de in artikel 2 van de wet genoemde belangen of gelet op het belang om dringend te voorzien in de behoefte aan woonruimte van woningzoekenden met een huisvestingsprobleem naar hun oordeel leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Hoofdstuk 4. Standplaatsen voor woonwagens

Dit hoofdstuk is niet van toepassing voor de gemeente Woudenberg.

Hoofdstuk 5. Opkoopbescherming

Artikel 5.1 Werkingsgebied

1. Als gebieden waarbinnen een vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet zijn aangewezen:
- a. De Grift;
 - b. Het Groene Woud;

- c. Het Zeeland;
- d. Laanzicht;
- e. Nico Bergsteijn;
- f. Nieuwoord,

zoals nader aangeduid op de in de toelichting opgenomen kaart.

- 2. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet zijn woonruimten aangewezen met een WOZ-waarde lager of gelijk aan de NHG-kostengrens, geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving van het openbare register van de akte van levering van die woonruimte aan nieuwe eigenaar valt.
- 3. Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen louter onder de werking van artikel 41, eerste lid, van de wet voor zover de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 - a. vrij van huur en gebruik is;
 - b. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden, of
 - c. verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 33 van deze verordening.

Artikel 5.2 Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten

- 1. Het is verboden om een woonruimte behorend tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten, die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
- 2. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval 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 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, 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 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
 - d. de woonruimte wordt aangekocht door een woningcorporatie;
 - e. de woonruimte door de gemeente Woudenberg wordt aangekocht;
 - f. de woonruimte in opdracht van de gemeente Woudenberg door een marktpartij wordt aangekocht;
 - g. 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 5.3 Aanvragen van een opkoopvergunning

De vergunning, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 5.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

- 1. Bij een aanvraag van de verhuurvergunning opkoopbescherming worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het Kadaster.
- 2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 5.2, lid 2 sub a, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt;
- 3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 5.2, lid 2 sub 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 wordt gegeven, mede aangeleverd.

4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 5.2, lid 2 sub c, worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.
6. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 5.2 eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
7. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het lid 6, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in lid 7.

Artikel 5.5 Weigeringsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 5.2, eerste lid, wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan één of meerdere vormen als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2 of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 5.6 Intrekkinggronden

De vergunning, bedoeld in artikel 5.2 eerste lid, kan worden ingetrokken indien niet langer wordt voldaan aan de criteria, genoemd in artikel 5.2 tweede lid, sub a tot en met e, of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Hoofdstuk 6. Overige bepalingen

Paragraaf 6.1. Bestuurlijke boete

Artikel 6.1.1. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt:
 - a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, € 515;
 - b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, € 25.750.
3. In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, € 103.000 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.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet;
5. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 41, eerste lid van de wet: € 25.750;
6. In afwijking van het vorige lid, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 41, eerste lid, € 103.000 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.

Paragraaf 6.2. Slotbepalingen

Artikel 6.2.1. Overgangsrecht huisvestingsvergunning en urgentieverklaring

1. Indien op het moment waarop deze verordening in werking treedt nog niet besloten is op een voorafgaand aan dat moment ingediende aanvraag om een huisvestingsvergunning of een aanvraag om een urgentieverklaring, wordt op die aanvraag beslist overeenkomstig het bepaalde in deze verordening.
2. Indien op het moment waarop deze verordening in werking treedt:
 - a. nog niet besloten is op een bezwaar dat voorafgaand aan dat moment is ingesteld tegen een besluit op een aanvraag om een huisvestingsvergunning of een aanvraag om urgentieverklaring, wordt op dat bezwaar beslist met toepassing van het recht zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze verordening;
 - b. een beroep of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit op een aanvraag om een huisvestingsvergunning of een aanvraag om een urgentieverklaring, blijft het recht van toepassing zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze verordening.
3. Urgentieverklaringen die zijn afgegeven voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van deze verordening, zijn gelijkgesteld met urgentieverklaringen die zijn gegeven met toepassing van deze verordening.



Artikel 6.2.2. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Woudenberg 2025.
2. Met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening gemeente Woudenberg 2025 wordt de Huisvestingsverordening Woudenberg 2022-2026 ingetrokken.
3. Deze verordening vervalt vier jaar na het tijdstip van haar inwerkingtreding.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van: 25 september 2025.

*S.E. Lenderink
Griffier*

*M. Jansen-van Harten
Voorzitter*