

Huisvestingsverordening Gemeente Zuidplas 2025

(Dit is een algemene versie die de basis vormt van de verordeningen voor de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Waar de verordening in een gemeente op onderdelen afwijkt, is dit aangegeven.)

LEESWIJZER

De Huisvestingsverordening bevat regels voor de verdeling van huurwoningen (woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens € 900,07 prijspeil 2025 en nieuwbouw middenhuurwoningen die vallen onder de Wet betaalbare huur en nieuwbouw betaalbare koopwoningen tot € 405.000 (prijspeil 2025)).

Een woningzoekende mag een gereguleerde huur- of koopwoning alleen in gebruik nemen als hij/zij beschikt over een huisvestingsvergunning. Hoofdstuk 2 bevat bepalingen hierover. In artikel 3 is vastgelegd wie voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, in artikel 4 hoe deze moet worden aangevraagd. In artikel 5 is geregeld hoe verhuurders van goedkope huurwoningen het aanbod aan dergelijke woningen openbaar bekend moeten maken en hoe woningzoekenden kunnen reageren op dit aanbod.

In sommige gevallen kan een woningzoekende een urgentieverklaring krijgen, waardoor deze bij de woningtoewijzing voorrang krijgt op andere woningzoekenden. De bepalingen rond urgentieverklaringen en de toepassing daarvan zijn te vinden in hoofdstuk 3 (artikelen 7 tot en met 12).

In bijna alle gevallen zullen er meer woningzoekenden zijn die belangstelling hebben voor een vrijkomende woning. Van belang is dan dat er duidelijke regels zijn die bepalen wie er voorrang heeft en wat de rangorde is van de woningzoekenden met belangstelling voor de woning. Deze regels staan in hoofdstuk 4 (artikelen 13 tot en met 17).

Enkele gemeenten in de regio hebben in de huisvestingsverordening ook regels opgenomen voor de toewijzing van woonwagendplaatsen. Deze regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5 (artikelen 18 tot en met 24).

Ook hebben enkele gemeenten in de huisvestingsverordening bepaald dat er een vergunning nodig is voor het aanbrengen van wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad zijn bijvoorbeeld het onttrekken of samenvoegen van woonruimte of het splitsen in appartementen. Hoofdstuk 6 (artikelen 25 tot en met 34) bevat de regels die hieraan gesteld worden.

Tot slot staan in hoofdstuk 9 (artikelen 44 tot en met 50) enkele slotbepalingen, waaronder de hardheidsclausule die het de gemeente mogelijk maakt van een aantal bepalingen in de verordening af te wijken.

In de toelichting van de verordening wordt deze in het algemeen en vervolgens artikelsgewijs uitgebreid toegelicht.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- aangepaste woning: woonruimte die naar zijn aard bestemd of geschikt gemaakt is voor bewoning door een huishouden waarvan tenminste één lid een fysieke functiebeperking heeft en op medische grond op aangepaste woonruimte aangewezen is;
- bemiddeling: woningtoewijzing aan bijzondere doelgroepen buitenom het aanbodsysteem, zoals genoemd in artikel 5;
- betaalbare nieuwe koopwoning: een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de wet en geïndexeerd als bedoeld in artikel 7, vierde lid, van de wet;
- BL-score: Bewoningsduur-/Leeftijdsscore:
 - a. bewoningsduurscore is het aantal volledige maanden dat verstreken is sinds de datum dat een woningzoekende volgens de Basisregistratie Personen (BRP) in de huidige woonruimte is ingeschreven,

- b. leeftijdsscore is het aantal volledige maanden dat verstreken is sinds de datum dat een woningzoekende die niet beschikt over zelfstandige woonruimte, de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt;
- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas
- co-ouderschap: van co-ouderschap is sprake als beide ouders 50% van de tijd de feitelijke zorg voor de kinderen hebben. Hiervan is in ieder geval sprake als:
 - het kind/de kinderen ten minste drie dagen per week wonen bij de woningzoekende én ten minste drie dagen per week bij de andere ouder, óf
 - het kind/de kinderen om en om één week bij de ene ouder wonen en één week bij de andere;
- dienstwoning: een woonruimte die in het geldende omgevingsplan de bestemming bedrijfs- of dienstwoning heeft en waarbij een arbeidscontract bepalend is voor de toewijzing van de woning;
- doorstromer: een woningzoekende die daadwerkelijk en rechtmatig als huurder of eigenaar een zelfstandige woonruimte bewoont en die zelfstandige woonruimte na verhuizing leeg achterlaat;
- economisch gebonden: het daaromtrent in artikel 14, vierde lid onder a van de wet bepaalde;
- hospitaverhuur: verhuur van een gedeelte van de zelfstandige woonruimte, door een eigenaar bewoner of hoofdhuurder die zelf in de woning woont, aan één ander huishouden en het daar omtrent bepaalde in artikel 1, vierde lid, van Het Besluit Huurprijzen Woonruimte.
- huishouden:
 - eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woonruimte bewoont of wil gaan bewonen;
 - meerpersoonshuishouden: het huishouden van twee of meer personen die gezamenlijk een woonruimte bewonen of willen gaan bewonen, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- ingezetene: een persoon die in de Basisregistratie Personen van de gemeente is opgenomen en daar daadwerkelijk zijn hoofdverblijf heeft in woonruimte (waaronder ook begrepen onzelfstandige woonruimte) die uitsluitend permanent mag worden bewoond;
- ingrijpende renovatie: een ingrijpende voorziening aan een woonruimte die niet tijdens bewoning uitgevoerd kan worden;
- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die rechtmatig door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- kamerbewoner; bewoner van onzelfstandige woonruimte of bewoner die behoort tot meer dan één uit meer personen bestaande huishoudens die zelfstandige woonruimte bewonen;
- mantelzorg: hulp als bepaald in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- maatschappelijk gebonden: het daaromtrent in artikel 14, vierde lid, onder b van de wet bepaalde;
- middenhuurwoning: een nieuw te bouwen woonruimte bestemd voor verhuur zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de wet *onder middeldure huurwoonruimte*.
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet beschikt over een eigen keuken en toilet;
- slaagkans: het aantal verhuringen gedurende een specifieke periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden binnen dezelfde periode * 100. Bij de slaagkans voor een specifieke categorie woningzoekenden gaat het om het aantal verhuringen aan deze categorie en het aantal actief woningzoekenden binnen deze categorie;
- sociale huurwoning; woonruimten van verhuurders met een aanvangshuurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- starter: een woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat of een woonruimte bewoont met een tijdelijk huurcontract zoals bedoeld in:
 - artikel 15 eerste lid onder a tot en met d van de Leegstandwet;
 - artikel 7:271, eerste lid, onder a van het Burgerlijk Wetboek, óf
 - artikel 7:274 c tot en met 7:274f van het Burgerlijk Wetboek;
- vergunningplichtige woonruimte: woonruimte waarvoor in deze verordening een huisvestingsvergunning verplicht is gesteld voor het in gebruik geven en nemen ervan;
- verhuurder: partij die een woonruimte in gebruik geeft aan een woningzoekende en daarvoor een huurprijs ontvangt. Verhuurders omvatten woningcorporaties en particuliere verhuurders;
- wet: Huisvestingswet 2014;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- woningmarktregio: de woningmarktregio die gevormd wordt door de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas;

- woningzoekende: huishouden dat is ingeschreven in een door de verhuurder gehanteerd woonruimteverdeelsysteem of dat anderszins bij de verhuurder schriftelijk heeft aangegeven op zoek te zijn naar woonruimte;
- woongroep: een duurzaam samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen, die geen gemeenschappelijk huishouding voeren en geen onderlinge huurrelatie hebben, maar die op basis van eigen initiatief kiezen om samen te wonen;
- zoekprofiel: een beschrijving van het woningtype en eventuele andere kenmerken van de woning waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen;
- zorgwoning: een woonruimte waarvoor een woningzoekende vanwege beperkingen in zelfredzaamheid een indicatie nodig heeft voor zorg of begeleiding, en waarbij die zorg of begeleiding in de directe nabijheid van die woning beschikbaar is en geleverd wordt door een professionele zorgorganisatie.

HOOFDSTUK 2. DE HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën woonruimten mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. sociale huurwoningen;
 - b. middenhuurwoningen gedurende de instandhoudingsperiode;
 - c. betaalbare nieuwe koopwoningen die voor de eerste keer worden bewoond.
2. Voor middenhuurwoningen is uitsluitend hoofdstuk 2, artikel 13 tweede lid, artikel 15 en 45 van deze verordening van toepassing.
3. Voor betaalbare nieuwe koopwoningen is uitsluitend hoofdstuk 2, artikel 13 derde lid, artikel 15, en artikel 45 van deze verordening van toepassing.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte van verhuurders die in de gemeente tien of minder woningen beneden de huurtoeslaggrens verhuren;
 - b. onzelfstandige woonruimte;
 - c. inwoning;
 - d. woningruil met toestemming van de verhuurder;
 - e. verhuizen binnen hetzelfde complex met toestemming van de verhuurder;
 - f. zorgwoningen;
 - g. dienstwoningen;
 - h. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d van de Leegstandwet;
 - i. woonruimte die verhuurd wordt op basis van een tijdelijk huurcontract als bedoeld in de artikelen 7:271, eerste lid, onder a en 7:274 c tot en met 7:274 f van het Burgerlijk Wetboek;
 - j. ligplaatsen voor woonschepen;
5. Op de huisvesting van bijzondere doelgroepen als bedoeld in artikel 17 zijn artikelen 5, 7 tot en met 16 niet van toepassing.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking woningzoekenden die:
 - a. meerderjarig zijn en staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen in een gemeente in Nederland, én
 - b. gereageerd hebben op per publicatie aangeboden woonruimte en op grond van het bepaalde in deze verordening voor de desbetreffende woonruimte in aanmerking komen.
2. Het college kan in afwijking van het eerste lid onder b een huisvestingsvergunning verlenen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 onder A, artikel 10, tweede lid, en artikel 17.

Artikel 4. Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden door de woningzoekende de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, contactgegevens en geboortedatum;
 - b. het aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden dat de woonruimte zal betrekken;
 - c. bescheiden aan de hand waarvan kan worden vastgesteld dat de woningzoekende voldoet aan artikel 10, tweede lid, van de wet;
 - d. bescheiden aan de hand waarvan het huishoudinkomen van de woningzoekende kan worden vastgesteld;

- e. een verklaring van de verhuurder of verkoper waaruit blijkt, dat deze bereid is de woonruimte aan de woningzoekende te verhuren of te verkopen;
 - f. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte óf adres, naam van de verkoper en de verkoop-aankoopprijs van de te betrekken woonruimte;
 - g. datum van ingang van de huurovereenkomst of koopovereenkomst;
 - h. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een aangepaste woonruimte;
 - i. indien van toepassing, een afschrift van de urgentiebeschikking zoals bedoeld in artikel 7 zevende lid.
2. Indien de aanvraag incompleet is, retourneert het college de aanvraag en stelt de woningzoekende daarbij in de gelegenheid om binnen vijf werkdagen na de verzenddatum van de retourzending een volledige aanvraag in te dienen.
 3. Het college verleent de huisvestingsvergunning waarbij in ieder geval vermeld wordt:
 - a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie de vergunning is verleend;
 - c. het aantal personen waarop de toewijzing gebaseerd is;
 - d. de voorwaarde dat de woningzoekende aan wie de vergunning is verleend, de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik moet nemen.

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

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

Artikel 6. Verantwoording toegewezen woonruimte

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

HOOFDSTUK 3. URGENTIE

Artikel 7. Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 lid 1 sub a aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvan door urgentieverklaring is aangetoond dat voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

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

Artikel 8. Randvoorwaarden voor urgentie

Voor het verlenen van een urgentieverklaring gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. de woningzoekende is ingezetene van de gemeente dan wel economisch of maatschappelijk gebonden aan de gemeente (met uitzondering van de woningzoekenden als bedoeld in artikel 9 categorie A, B en C) óf de woningzoekende is voor het voorzien in de dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte uitsluitend aangewezen op de gemeente;
- b. de woningzoekende is ingeschreven in het door de verhuurder gehanteerde woonruimteverdeelstelsel;
- c. de woningzoekende bevindt zich in een acute persoonlijke woongerelateerde noodsituatie, waarin het noodzakelijk is om binnen zes maanden te verhuizen. Dit geldt niet voor een urgentie op grond van volkshuisvestelijke indicatie (artikel 9 categorie N);
- d. de noodsituatie is ontstaan buiten verwijtbare schuld van de woningzoekende;
- e. de noodsituatie is niet door de woningzoekende op eigen kracht binnen zes maanden op te lossen;
- f. de woningzoekende is voor het oplossen van de noodsituatie expliciet aangewezen op zelfstandige woonruimte, én
- g. de woningzoekende heeft een belastbaar huishoudinkomen van maximaal 1,25 keer de inkomensgrens bedoeld in artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit geldt niet voor een urgentie op grond van volkshuisvestelijke indicatie (artikel 9 categorie N).

Artikel 9. Urgentiecategorieën

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

- A. **Gereserveerd**
- B. **Tijdelijke opvang huiselijk geweld**
Woningzoekenden die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten, en die nu verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang of daarvoor in aanmerking komen;
- C. **Mantelzorg**
Woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen. De afdeling van de gemeente die de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 uitvoert, adviseert over de noodzaak van een urgentieverklaring wegens mantelzorg en wint zo nodig hiervoor advies in bij interne of externe deskundigen;
- D. **Medische problematiek**

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

E. Calamiteit

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

F. Onbewoonbaar verklaarde woning

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

G. Woonkosten

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

H. Relatiebeëindiging

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

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

I. Gedwongen verkoop woning

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

J. Geweld of bedreiging

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

K. Bijzondere problematiek

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

L. Economische binding met verhuisplicht

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

M. Economische binding en reisafstand

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

N. Volkshuisvestelijke indicatie

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

Artikel 10. Woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding

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

Artikel 11. Beperking keuzemogelijkheden urgent woningzoekenden

1. Bij de urgentieverklaring hanteert het college een standaardzoekprofiel per urgentie categorie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:
 - Profiel 1: niet medische urgentieverklaring op grond van alle urgentie categorieën uit artikel 9 met uitzondering van categorie D en N;
 - Profiel 2, medische urgentie: urgentieverklaring op grond van artikel 9, categorie D;
 - Profiel 3, uitzonderingen op de standaard zoekprofielen 1 en 2.
2. De standaard-zoekprofielen omvatten de volgende woningtypen:

Nieuwerkerk aan den IJssel

Profiel 1 (niet-medische urgentie)	Profiel 2 (medische urgentie)	Profiel 3 (op basis van een gemotiveerd advies)
Etagewoning zonder lift	Benedenwoning	Eengezinswoning
Etagewoning met lift	Etagewoning met lift	Benedenwoning
Galerijwoning zonder lift	Galerijwoning met lift	
Galerijwoning met lift		
Maisonnettewoning		

Overige dorpen

Profiel 1 (niet-medische urgentie)	Profiel 2 (medische urgentie)	Profiel 3 (op basis van een gemotiveerd advies)
Etagewoning zonder lift	Benedenwoning	Benedenwoning
Etagewoning met lift	Etagewoning met lift	
Galerijwoning zonder lift	Galerijwoning met lift	
Galerijwoning met lift		
Eengezinswoning		
Maisonnettewoning		

3. Van de standaard-zoekprofielen kan worden afgeweken indien in het advies van de adviseur als bedoeld in artikel 7 lid 6 uitdrukkelijk en gemotiveerd een ander zoekprofiel wordt geadviseerd;
4. Voor de urgentieverklaring op grond van volkshuisvestelijke indicatie als genoemd in artikel 9 onder N geldt het Sociaal Statuut.

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

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

HOOFDSTUK 4. VOORRANG EN RANGORDE

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

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens van de Wet op de huuro toeslag wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (DAEB-norm). Voor woningcorporaties gaan de toewijzingsregels op grond van de Woningwet voor op deze bepaling.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor middenhuurwoningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen van 1,0 tot 1,8 maal de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (DAEB-norm).
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor betaalbare nieuwe koopwoningen wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen van 1,0 tot 1,8 maal de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (DAEB-norm).
4. Met inachtneming van het eerste lid wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een aangepast woning voorrang gegeven aan huishoudens waarvan ten minste één lid een lichamelijke functiebeperking heeft en op medische gronden op een aangepaste woning is aangewezen.
5. Met inachtneming van het eerste lid kunnen verhuurders op grond van de aard of specifieke kenmerken van een woning voorrang geven aan een specifieke doelgroep passend bij deze aard of kenmerken.
6. Het college kan woningcorporaties toestemming geven om met inachtneming van het eerste lid voor woningen in specifieke complexen voorrang te geven aan specifieke doelgroepen. Bij de toestemming wordt vastgelegd om welke complexen en welke doelgroepen het gaat.

Artikel 14. Voorrang in verband met slaagkansen

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

- 3 tot en met 5 persoonshuishoudens;
 - 6 en meer persoonshuishoudens.
- c. doorstromers;
- d. starters.

Artikel 15. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Verhuurders kunnen maximaal 50% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub a, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en/of woningmarktregio. Hierbij geldt dat:
 - a. woningzoekenden uit de betreffende dorpskern voorgaan op andere woningzoekenden uit de gemeente;
 - b. woningzoekenden uit de gemeente voorgaan op woningzoekenden uit de woningmarktregio.
2. Verhuurders kunnen maximaal 50% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub b, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en/of de woningmarktregio waarbij woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten voorgaan. Hierbij geldt dat:
 - a. woningzoekenden uit de betreffende dorpskern voorrang krijgen op andere woningzoekenden uit de gemeente;
 - b. woningzoekenden uit de gemeente voorgaan op woningzoekenden uit de woningmarktregio.
3. Verkopers kunnen maximaal 50% van het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, sub c, aangewezen woonruimten met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente en/of de woningmarktregio. Hierbij geldt dat:
 - a. woningzoekenden uit de betreffende dorpskern voorgaan op andere woningzoekenden uit de gemeente;
 - b. woningzoekenden uit de gemeente voorgaan op woningzoekenden uit de woningmarktregio.
4. Het college kan afwijken van de voorrangscriteria genoemd in lid 1, 2 en 3 en toestemming geven om bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woningen in specifieke wooncomplexen, gelet op aard, grootte of prijs, voorrang te geven aan een specifieke doelgroep met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente of de woningmarktregio. Bij de toestemming wordt vastgelegd om welke doelgroepen het gaat.

Artikel 16. Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de wet of deze verordening meer woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt – met inachtneming van de artikelen 13 en 14 – bij woonruimte van woningcorporaties de rangorde als volgt bepaald:
 - a. woningzoekenden met een urgentieverklaring voor zover hun zoekprofiel past bij de woning waarvoor de vergunning wordt aangevraagd;
 - b. woningzoekenden met voorrang bij economische of maatschappelijke binding op basis van artikel 15;
 - c. overige woningzoekenden.
2. Als op grond van het eerste lid onder b meer woningzoekenden met een urgentieverklaring in aanmerking komen, gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven urgentieverklaring voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring. De volgorde van toewijzing van woonruimte aan woningzoekenden met een urgentieverklaring van gelijke datum gebeurt op basis van woonduur. Bij gelijke afgifte datum en woonduur is de hoogste leeftijdsscore bepalend.
3. Bij woningzoekenden die niet in een urgentie categorie vallen, wordt bij woonruimte van woningcorporaties de volgorde bepaald door hun BL-score. Degene met de hoogste BL-score gaat voor. De volgorde van toewijzing tussen woningzoekenden met dezelfde BL-score wordt op basis van anciënniteit bepaald door de datum van ingebruikneming van de huidige woonruimte, respectievelijk de datum van de 18e verjaardag. Indien er sprake is van een gelijke score wordt de volgorde van toewijzing op basis van loting bepaald. De B-score wordt gehanteerd bij doorstromers en de L-score voor starters.
4. In afwijking van het eerste tot en met derde lid kan een verhuurder in geval van een woongroep voor woningtoewijzing een coöptatiesysteem hanteren.
5. In afwijking van het eerste tot en met derde lid kan een woningcorporatie voor maximaal 25% van de te publiceren woonruimte bedoeld in artikel 5, eerste lid, de volgorde bepalen door middel van loting. Woningzoekenden komen in dat geval voor de woonruimte in aanmerking in volgorde van resultaat van de loting.

Artikel 17. Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen

1. Woningcorporaties stellen jaarlijks een – nader met het college af te spreken – aantal woningen beschikbaar voor woningzoekenden die vallen onder het regionaal convenant ter bevordering van de uitstroom uit maatschappelijke instellingen en de huisvesting van ex-gedetineerden.
2. Woningcorporaties stellen jaarlijks woningen ter beschikking ten behoeve van vergunninghouders die op grond van de gemeentelijke taakstelling moeten worden gehuisvest, zoals genoemd in artikel 28 van de wet. Vergunninghouders worden eenmalig bemiddeld naar een woning.
3. Woningcorporaties mogen jaarlijks maximaal 5% van hun leeggekomen woonruimten vrij toewijzen aan woningzoekenden die niet via het reguliere toewijzingssysteem dan wel via de bestaande urgentiecriteria in aanmerking komen voor woonruimte.

HOOFDSTUK 5. WOONWAGENSTANDPLAATSEN

Artikel 18a. Aanwijzing woonwagenlocatie(s)

De standplaatsen die enkel voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als burgemeester en wethouders daarvoor een huisvestingsvergunning hebben verleend, zijn gelegen aan de:

- a. Hoofdweg-Noord in Nieuwerkerk aan den IJssel.
- b. Zwanendreef en Zwaluwhof in Moordrecht.
- c. Overige woonwagenstandplaatsen in de gemeente die worden aangeboden door de gemeente of woningcorporatie(s).

Artikel 18b. Register en bekendmaking

1. Het college richt in en houdt bij een register van standplaatszoekenden.
2. Standplaatszoekenden kunnen schriftelijk verzoeken om in het register van standplaatszoekenden te worden opgenomen.
3. De registratie in het register van standplaatszoekenden blijft 5 jaar geldig. Op verzoek is verlenging met steeds weer 5 jaar mogelijk.
4. Het college maakt het beschikbaar zijn of komen van een standplaats bekend aan degenen ingeschreven in het standplaatsenregister.
5. Bekendmaking van het beschikbaar zijn of komen van een standplaats vindt daarnaast plaats via de gemeentelijke website en/of via het regionaal woningzoekendensysteem.

Artikel 19. Aanvraag huisvestingsvergunning standplaats

1. Een aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor een standplaats geschiedt door het invullen en digitaal ondertekenen van een formulier op de gemeentelijke website en/of het regionaal woningzoekendensysteem.
2. Het huishouden verstrekt het college op het digitale formulier de gegevens aan de hand waarvan vastgesteld kan worden
 - a. of het huishouden voldoet aan de toelatingsvoorwaarden van artikel 20 en;
 - b. in welke prioriteit als bedoeld in artikel 21 het huishouden kan worden ingedeeld.
3. Tevens overlegt de aanvrager, indien van toepassing, een verklaring omtrent het betalingsgedrag van de huur.
4. Het college kan onvolledige en/of onjuist ingevulde formulieren buiten behandeling laten.

Artikel 20. Toelating

Voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor een standplaats komen huishoudens in aanmerking die

- a. meerderjarig zijn en staan ingeschreven in de basisregistratie personen in een gemeente in Nederland;
- b. tijdig en juist hebben gereageerd op de door het college bekendgemaakte en gepubliceerde standplaats;
- c. die beschikken, dan wel gedocumenteerd kunnen aantonen binnen korte termijn te kunnen beschikken over een voor de desbetreffende standplaats geschikte woonwagen;
- d. in aanmerking kunnen komen voor een huurovereenkomst voor de standplaats en;
- e. beschikken over een verklaring van de verhuurder waaruit blijkt dat deze bereid is de standplaats aan hem te verhuren.

Artikel 21. Volgordebepaling en verantwoording

1. Voor de toewijzing van een standplaats door het college komen de volgende categorieën in aanmerking in de navolgende rangorde:

- a. een huishouden dat op een woonwagenstandplaats in de gemeente woont, in het bezit is van een huisvestingsvergunning voor die standplaats, behoort tot de traditionele doelgroep en deze standplaats moet ontruimen vanwege opheffing of verkleining van de locatie;
 - b. een huishouden dat op een woonwagenstandplaats in de gemeente woont, in het bezit is van een huisvestingsvergunning voor die standplaats, behoort tot de traditionele doelgroep en wiens sociale omstandigheden van zodanig ernstige aard zijn dat verhuizing van de huidige standplaats in de gemeente naar een andere standplaats is geboden. Aan te tonen door een verklaring van een officiële hulpverlenende instantie of de GGD;
 - c. een meerderjarig kind, inwonend in een woonwagen bij familie in de eerste graad die zijn hele leven woonachtig is geweest op een woonwagenlocatie in de gemeente, aan te tonen door registratie in de gemeentelijke basisregistratie personen;
 - d. een meerderjarig kind, inwonend in een woonwagen bij familie in de tweede graad die zijn hele leven woonachtig is geweest op een woonwagenlocatie in de gemeente, aan te tonen door registratie in de gemeentelijke basisregistratie personen;
 - e. een huishouden die behoort tot de traditionele doelgroep en die in de gemeente in een woonwagen op een standplaats woont of heeft gewoond, waarbij de woningzoekende die een standplaats leeg achterlaat, voorgaat op de woningzoekende die geen standplaats leeg achterlaat;
 - f. overige huishoudens die een standplaats zoeken, waarbij degenen die in de gemeente wonen voorrang hebben op degenen die buiten de gemeente wonen.
2. Indien er meer kandidaten binnen eenzelfde prioriteit zijn, geniet de oudste in leeftijd voorrang. Hiervoor telt de leeftijd van het oudste lid dat tot dat huishouden behoort.
 3. Het college legt verantwoording af over de toewijzing van de standplaatsen via de gemeentelijke website of in het regionale woningzoekendensysteem.

Artikel 22. Vervallenverklaring huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats

Een huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats vervalt:

- a. één maand nadat de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken;
- b. onmiddellijk nadat de huurovereenkomst voor de standplaats is beëindigd en/of de vergunninghouder de standplaats heeft verlaten;
- c. indien met binnen twee maanden na verlening van de huisvestingsvergunning de vergunninghouder beschikt over een daarvoor vergunde woonwagen, of dat de werkzaamheden zijn gestart om een vergunde woonwagen op de woonwagenstandplaats te realiseren;
- d. de in sub c genoemde termijn wordt opgeschort vanaf het moment dat een aanvraag Omgevingsvergunning is ingediend voor het plaatsen van een woonwagen op de desbetreffende woonwagenstandplaats tot het moment dat een besluit is genomen op deze aanvraag, dan wel dat de aanvraag buiten behandeling is gesteld.

Artikel 23. Verlenen en intrekking huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats

1. Een huisvestingsvergunning voor een standplaats wordt verleend voor een onbepaalde tijd, is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.
2. Het college kan de vergunning voor het innemen van een standplaats intrekken indien de vergunninghouder handelt in strijd met het bepaalde bij of krachtens deze verordening, de voor de standplaats verstrekte huisvestingsvergunning en/of de daaraan verbonden voorschriften.
3. De vergunninghouder ontvangt gemotiveerd schriftelijk bericht als het college de huisvestingsvergunning voor een standplaats heeft ingetrokken.

Artikel 24. Mandatering

Het college kan de bevoegdheid om de in de gemeente gelegen standplaatsen te verhuren mandateren aan de woningcorporaties

HOOFDSTUK 6. WIJZIGINGEN IN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Artikel 25. Werkingsgebied

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

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

Artikel 26. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Overeenkomstig artikel 21 van de wet is het verboden zonder vergunning van het college een woonruimte:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
 - d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten of verbouwd te houden.
2. Van een verbod als bedoeld in lid 1, onder c, is vrijgesteld zelfstandige woonruimten die worden omgezet naar maximaal twee onzelfstandige woonruimten of indien er sprake is van hospitaverhuur.
3. Vrijgesteld van de vergunningplicht als bedoeld in lid 1, onder c, zijn woningcorporaties die op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente een woning (tijdelijk) omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte om zo te kunnen voorzien in een (tijdelijke) woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

Artikel 27. Aanvraag vergunning

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

Artikel 28. Voorwaarden en voorschriften

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

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

Artikel 29. Weigeringsgronden

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

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

Paragraaf 6.2: Vergunning voor splitsing

Artikel 30. Vergunning voor kadastrale splitsing

Het is verboden om een recht op woonruimte als bedoeld in artikel 25 zonder vergunning van het college te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer delen van het gebouw als woonruimte tenzij het gebouw op 1 januari van het jaar waarin de splitsing plaatsvindt minder dan 5 jaar geleden opgeleverd is.

Artikel 31. Aanvraag vergunning voor kadastrale splitsing

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

Artikel 32. Voorwaarden en voorschriften kadastrale splitsing

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

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

Artikel 33. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 30 van de verordening kan worden geweigerd als:

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

Artikel 34. Intrekking vergunning

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

HOOFDSTUK 7. GERESERVEERD

Artikelen 34 tot en met 37 zijn gereserveerd.

HOOFDSTUK 8. GERESERVEERD

Artikelen 38 tot en met 43 zijn gereserveerd.

HOOFDSTUK 9. SLOTBEPALINGEN

Artikel 44. Experimenten

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

Artikel 45. Hardheidsclausule

Het college kan de bepalingen in artikel 3, 7, 8, 9, 13 en 16 van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het belang van een evenwichtige en rechtvaardige

verdeling van woonruimte of vanwege een groot maatschappelijk belang leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Toepassing van dit artikel moet passen binnen de wet.

Artikel 46. Bestuurlijke boete

1. Het college kan een overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, 21 en 22 van de wet beboeten door een bestuurlijke boete op te leggen.
2. De boete voor overtreding van:
 - a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt ten hoogste: het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht;
 - b. het verbod, bedoeld in artikel 8, tweede lid artikel 21 en 22 van de wet of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt ten hoogste:
 - 1e het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht;
 - 2e het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht voor overtredingen van artikel 8, tweede lid en artikel 21 van de wet indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door de ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Artikel 47. Overgangsbepaling

1. Eigenaren van woonruimten die vergunningplichting zijn op grond van artikel 26 of 30 van deze verordening, maar waar geen vergunning voor is verleend, kunnen gedurende een termijn van zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening alsnog een vergunning voor omzetting/splitsing aanvragen, ter legalisatie van deze bestaande situatie.
2. Een urgentieverklaring die is verleend op grond van de in artikel 48 genoemde verordening, wordt gelijkgesteld met een urgentieverklaring die is verleend op grond van deze verordening.

Artikel 48. Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Gemeente Zuidplas 2023 wordt ingetrokken.

Artikel 49. Inwerkingtreding en geldigheidsduur

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

Artikel 50. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Zuidplas 2025.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zuidplas gehouden op 07 oktober 2025.

*De griffier,
L.J. Ligtenberg*

*De voorzitter,
J.F. Weber*

TOELICHTING

ALGEMEEN

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Voor de verdeling van woonruimte kan een gemeente een Huisvestingsverordening vaststellen, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van schaarse woonruimte. Ook kan de gemeente bepalen dat het verboden is zonder vergunning wijzigingen in de woonruimtevoorraad aan te brengen. Gebruikmaken van dit instrumentarium is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

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 in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan categorieën 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 bepaalde categorieën woonruimte in het algemeen, woonruimte met specifieke voorzieningen of 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. Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de schaarse woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur of (ver)koop van nieuwe betaalbare koopwoningen. De vaste prijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

Schaarste-onderzoek Zuidplas

In 2022 heeft RIGO Research en Advies onderzoek verricht naar de schaarste in de woningvoorraad in Zuidplas, zie Het rapport “Schaarste in Zuidplas” (RIGO Research en Advies, 2022). Het onderzoek van RIGO kijkt naar vraag en aanbod in de verschillende segmenten in de woningmarkt en ligt ten grondslag aan deze verordening. Geconcludeerd wordt dat in alle segmenten er sprake is van schaarste.

Het onderzoek toont aan dat als gevolg van deze schaarste aan woonruimte in de koop- en huursector veel huishoudens hun verhuishwensen niet kunnen realiseren. Dit geldt vooral voor woningzoekenden uit de (primaire en secundaire) doelgroep van corporaties en voor woningzoekenden met een middeninkomen. Het gaat bij deze laatste groep vooral om starters, alleenstaanden en (grote) gezinnen die de negatieve gevolgen van schaarste ervaren. Starters hebben meestal geen eigen vermogen waarmee ze op de koopmarkt kans maken. Voor alleenstaanden is er onvoldoende passend aanbod van o.a. appartementen. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Echter is er meer vraag naar 1-3 kamerwoningen dan in het aanbod vertegenwoordigd is. Gezinnen zijn aangewezen op de grotere woningen die duurder zijn en minder beschikbaar en bereikbaar. Omdat deze huishoudens hun verhuishwens moeilijk kunnen realiseren, blijft een deel van hen in de huidige woning wonen. Dit zijn vaak woningen in het goedkopere segment, waardoor deze woningen niet als aanbod voor andere woningzoekenden (waaronder woningzoekenden die zijn aangewezen op de goedkope voorraad) beschikbaar komen. De doorstroming komt daardoor onvoldoende op gang.

Het gemeentelijk woonbeleid is gericht op een betere aansluiting van de woningvoorraad bij de behoeften van woningzoekenden en daarmee schaarste in de woningvoorraad tegen te gaan. Op basis van de Woonvisie wordt ingezet om meer balans te brengen tussen vraag en aanbod en te korten op te lossen middels nieuwbouw.

Een overeenkomstige verordening met lokaal maatwerk

De regio Midden-Holland bestaat uit de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas. Van deze gemeenten heeft de gemeente Krimpenerwaard een afwijkend woonruimteverdeelsysteem. De overige vier gemeenten – Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas – hebben er voor gekozen een huisvestingsverordening op te stellen, die zoveel mogelijk met elkaar overeenkomt. Bij alle overeenkomsten zijn er ook verschillen die het gevolg zijn van lokaal maatwerk. Afgezien van enkele ondergeschikte punten doen zich verschillen voor bij de volgende onderwerpen:

- Artikel 2, tweede lid onder a: In Bodegraven-Reeuwijk heeft de raad ervoor gekozen om het minimumaantal woningen beneden de huurtoeslaggrens dat een verhuurder in de gemeente mag verhuren zonder dat een huisvestingsvergunning is vereist, op drie te leggen. In de andere gemeenten is dit minimumaantal tien woningen.
- Artikel 9. Urgentiecategorieën, H Relatiebeëindiging: In geval van co-ouderschap kan in Waddinxveen en Zuidplas slechts aan één van de ouders met minderjarige kinderen de urgentieverklaring worden verleend. In het geval dat een van beide ouders in de huidige woning kan blijven wonen, wordt bij co-ouderschap de vertrekkende ouder als alleenstaande aangemerkt. Er wordt dan geen urgentieverklaring verleend op grond van dakloosheid met minderjarige kinderen. In Bodegraven-Reeuwijk en Gouda kan in het geval van co-ouderschap, waarbij één van de ouders in de woning blijft wonen, aan de vertrekkende ouder een urgentieverklaring worden verleend. De vertrekkende ouder wordt aangemerkt als meerpersoonshuishouden. Als beide ouders vertrekken, kunnen beiden een urgentieverklaring krijgen. De achtergrond hiervan is dat de gemeente meer waarde

- hecht aan een goede omgangsregeling voor de kinderen dan aan het beperken van het aantal urgenties.
- Artikel 15: de voorrang bij economische of maatschappelijke binding aan de gemeente en/of woningmarktregio is in alle gemeenten mogelijk van alle sociale huurwoningen en aangewezen nieuwbouw middenhuurwoningen en nieuwe betaalbare koopwoningen. In Zuidplas is ervoor gekomen om woningzoekenden uit een dorpskern voorrang te geven op andere woningzoekenden uit de gemeente. Bij middenhuurwoningen geldt daarnaast ook dat degenen die een sociale huurwoning achterlaten voorgaan. In Bodegraven-Reeuwijk betreft dit artikel geen kan-bepaling maar heeft het een verplichtend karakter.
 - Artikel 16: Gouda heeft in de verordening vastgelegd dat de voorrang voor woningzoekenden met urgentie uit lid 1 geldt voor alle verhuurders (dus zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders). De B/L-score geldt alleen voor woningcorporaties. In Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas geldt de rangordebepaling alleen voor woningcorporaties. Dit is gedaan om het voor particulier verhuurders aantrekkelijke te maken sociale huurwoningen te exploiteren.
 - Artikel 17 in combinatie met artikel 9 categorie A: Zuidplas heeft er voor gekozen om vergunninghouders geen urgentie meer toe te kennen op grond van artikel 9 categorie A. In plaats daarvan is in artikel 17 tweede lid vastgelegd dat woningcorporaties jaarlijks met het college afspreken hoeveel woningen zij ter beschikking stellen voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit aantal wordt afgestemd op de gemeentelijke taakstelling. Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Waddinxveen handhaven de urgentie voor vergunninghouders op grond van artikel 9 categorie A. Alleen in Bodegraven-Reeuwijk vallen spoedzoekers ook onder Bijzondere Doelgroepen.
 - Hoofdstuk 5. Woonwagendstandplaatsen: In Gouda verhuurt de gemeente de woonwagendstandplaatsen. In overleg met de Woonwagendbewonersvereniging Gouda heeft de gemeente Gouda er voor gekozen om de toewijzingsregels met betrekking tot de standplaatsen vast te leggen in beleidsregels en niet in de huisvestingsverordening. In Waddinxveen zijn de standplaatsen in het bezit van de woningcorporatie. Daarom heeft Waddinxveen er voor gekozen de toewijzingsregels voor standplaatsen op te nemen in de huisvestingsverordening. In Zuidplas worden de standplaatsen verhuurd door de gemeente en zijn de toewijzingsregels opgenomen in de huisvestingsverordening. In Bodegraven-Reeuwijk zijn de standplaatsen eigendom van de woningcorporatie. In het kader van het woonwagendbeleid vindt op dit moment nog een discussie plaats over de toewijzingsregels voor de standplaatsen.
 - Hoofdstuk 6. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad: Bodegraven-Reeuwijk en Zuidplas hebben wijzigingen in de woonruimtevoorraad vergunningplichtig gemaakt. Wijzigingen in de woonruimte die vergunningplichtig zijn, zijn het onttrekken, samenvoegen of omzetten alsmede woningvorming en het splitsen van een gebouw in appartementsrechten. Via de vergunningsplicht worden opgetreden tegen illegale of ongewenste kamerverhuur. Gouda en Waddinxveen hebben er niet voor gekozen om dergelijke bepalingen op te nemen.
 - Hoofdstuk 7. Een registratieplicht voor toeristische verhuur van woningen is alleen voor Gouda ingevuld.
 - Hoofdstuk 8 Opkoopbescherming zijn alleen in Gouda en Bodegraven-Reeuwijk ingevuld.

Om de vergelijking tussen de verordeningen in de regio zo eenvoudig en helder mogelijk te maken, wordt voor dezelfde artikelen dezelfde nummering aangehouden. Niet opgenomen hoofdstukken en artikelen uit andere gemeenten worden aangeduid als "gereserveerd".

De huisvestingsvergunning

Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Het college kan de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) woningcorporaties.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Sinds 2015 is het in Zuidplas verboden bij de in de verordening aangewezen woonruimte zonder vergunning wijzigingen in de voorraad aan te brengen. Wijzigingen in de woonruimte die vergunningplichtig zijn, zijn het onttrekken, samenvoegen of omzetten alsmede woningvorming en het splitsen van een gebouw in appartementsrechten. Een vergunningplicht moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken, samenvoegen of omzetten gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend. Onder het belang van het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook gedacht worden aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk

op een geordend woon- en/of leefmilieu in de omgeving van het pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning mee gewogen worden.

Duur van het stelsel en aanpassingen

Voor de Huisvestingsverordening zegt artikel 4 van de wet dat die voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is mogelijk.

ARTIKELSGEWIJS

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

De definities in artikel 1 van de wet zijn ook bindend voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zijn deze wettelijke definities hieronder weergegeven:

- a. *digitaal platform*: degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur;
- b. *huishoudinkomen*: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
- c. *huisvestingsvergunning*: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
- d. *huisvestingsverordening*: verordening als bedoeld in artikel 4 van de wet;
- e. *Onze Minister*: Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
- f. *taakstelling*: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
- g. *standplaats*: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;
- h. *toegelaten instelling*: instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- i. *toeristische verhuur*: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;
- j. *vergunninghouder*: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiël voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
- k. *woningmarktregio*: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
- l. woonruimte:
 - a. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Onder woonruimten vallen in beginsel ook woon-schepen en woonwagens. Omdat deze in de regel in eigendom van de bewoners zijn, vallen ze veelal niet onder bereik van de huisvestingsvergunning;
 - b. standplaats

Bij de definitie van economisch en maatschappelijk gebonden wordt verwezen naar artikel 14, vierde lid, van de wet. Volgens dit artikel is een woningzoekende:

- a. economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen,
- b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
 - 1e. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
 - 2e. 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.

Betaalbare nieuwe koopwoning

Onder een betaalbare nieuwe koopwoning wordt verstaan een woning met een prijs van € 405.000 (prijspeil 2025) vrij-op-naam. De maximale koopprijs voor een betaalbare nieuwe koopwoning is daarmee gelijk aan de *middeldure koop lage grens* zoals vastgesteld in de gemeentelijke Woonvisie en Doelgroepenverordening.

Middenhuurwoning:

Ten aanzien van de bovengrens van de huurprijs is aansluiting gezocht bij de Wet betaalbare huur. Deze grens ligt per 1 januari 2025 op €1.184,82.

Mantelzorg

Bij de definitie van mantelzorg is in de verordening aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt: *mantelzorg*: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Starter

Onder de definitie van starter vallen ook een woningzoekende die inwoont en niet als medehuurder in het huurcontract staat vermeld. Deze woningzoekenden laat door het verlaten van de huidige woonruimte geen woonruimte leeg achter.

Een woningzoekende komt pas in aanmerking om te reageren als starter op het moment dat de eigen woning is verkocht. Om de kansen om sneller een woning te vinden te vergroten, kan een woningzoekende twee maanden voor de transportdatum van de woning reageren als starter in plaats van als doorstromer. Hiervoor moet worden aangetoond dat de woning is verkocht door middel van een getekend koopcontract of een verklaring van de passeerdatum bij de notaris.

Als starter – en dus niet als doorstromer – geldt ook een woningzoekende die een woning bewoont met een tijdelijk huurcontract op grond van de Leegstandwet of de genoemde artikelen van het Burgerlijk Wetboek. De genoemde artikelen uit het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 271:

1. In afwijking van artikel 228 eerste lid, eindigt een voor bepaalde tijd voor de duur van:
 - a. langer dan twee jaar aangegane huur ingeval van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, of
 - b. langer dan vijf jaar aangegane huur ingeval van een woonruimte voor zover deze als niet zelfstandige woning is verhuurd,

niet door het enkele verloop van de huurtijd; zij kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd. Op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur is artikel 228, eerste lid, onverkort van toepassing, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert. Indien de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, bedoeld in die volzin, voor onbepaalde tijd verlengd. De voor bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de tweede volzin, kan door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst.

Artikel 274c

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274, eerste lid 1, onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een jongere indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder jongere wordt in dit artikel verstaan een persoon die de leeftijd van 18 jaren, maar nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor jongeren.
4. Sedert de ingangsdatum van de huurovereenkomst moeten vijf jaren zijn verstreken. Voor het verstrijken van deze termijn kan door partijen worden overeengekomen dat deze termijn wordt verlengd met ten hoogste twee jaren. In dat geval moet tevens de termijn waarmee de verlenging plaatsvond, zijn verstreken.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274, eerste lid, bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een jongere zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin wordt met een jongere gelijkgesteld een student als bedoeld in artikel 274d, tweede lid, en een promovendus als bedoeld in artikel 274^e, tweede lid.

Artikel 274d

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274, eerste lid, onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.

2. Onder student wordt in dit artikel verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor studenten.
4. De huurder, tegen wie de in artikel 274, eerste lid, bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in lid 2 inzake het lopende studiejaar over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274, eerste lid, bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin worden met een student gelijkgesteld een jongere als bedoeld in artikel 274c lid 2 en een promovendus als bedoeld in artikel 274e, tweede lid.

Artikel 274e

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274, eerste lid, onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een promovendus, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder promovendus wordt in dit artikel verstaan degene die zich voorbereidt op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor promovendi.
4. De huurder, tegen wie de in artikel 274, eerste lid, bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een verklaring van de betreffende onderwijsinstelling waaruit de voorbereiding op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek blijkt, over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274, eerste lid, bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een promovendus zal worden verhuurd. Voor de toepassing van de eerste volzin worden met een promovendus gelijkgesteld een jongere als bedoeld in artikel 274c, tweede lid, en een student als bedoeld in artikel 274d, tweede lid.

Artikel 274f

1. Onder eigen gebruik in de zin van artikel 274, eerste lid, onder c wordt mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een groot gezin, indien aan de in de volgende leden vermelde voorwaarden is voldaan.
2. Onder een groot gezin wordt in dit artikel verstaan een huishouden van de huurder dat tenminste uit acht personen bestaat.
3. De woonruimte moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor grote gezinnen.
4. De huurder die deel uitmaakt van een groot gezin, tegen wie de in artikel 274, eerste lid, bedoelde vordering is ingesteld, moet hebben nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een afschrift van gegevens uit de basisregistratie personen waaruit blijkt dat ten minste vijf personen van dat gezin als zijnde woonachtig op het betreffende adres staan ingeschreven, over te leggen.
5. In de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in artikel 274, eerste lid bedoelde vordering is ingesteld, moet zijn bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een groot gezin zal worden verhuurd.

Van zowel starters als doorstromers kan de BL-score worden bepaald, met behulp waarvan een rangorde kan worden bepaald. Indien het huishouden uit meer personen bestaat, is de hoogste BL-score van toepassing, mits de woningzoekende aan de geldende toelatingscriteria voldoet.

Zorgwoningen vallen niet onder de huisvestingsverordening. Dergelijke woningen kunnen worden toegewezen door de zorgorganisatie op basis van een indicatie voor zorg of begeleiding. Zorgwoningen zijn bijvoorbeeld woningen in de onmiddellijke nabijheid van een zorgcomplex, die worden toegewezen op basis van een indicatie door het Centrum Indicatiestelling Zorg. Ook een complex voor begeleid wonen waar de zorg integraal onderdeel uitmaakt van het wonen in het complex, valt onder de definitie van zorgwoning. Een woning waar thuiszorg wordt geleverd valt niet onder de definitie omdat hier geen sprake is van de beschikbaarheid van zorg in de directe nabijheid van de woning.

HOOFDSTUK 2. DE HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel. 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

Lid 1 onder a, b en c: is aangegeven tot welke huur- of koopprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet. Woonruimten met een huur- of koopprijs boven de gestelde maximum grens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verkocht.

Schaarste en verdringing van sociale huurwoningen in Zuidplas

Noodzakelijk

Het is van belang dat de toegankelijkheid van sociale huurwoningen - voor doelgroepen die hierop aangewezen zijn - gewaarborgd blijft. Het is daarom noodzakelijk om te blijven sturen op de toewijzing van sociale huurwoningen om de slaagkansen voor de doelgroepen in evenwicht te houden zodat wordt voorzien in het recht op huisvesting van de (meest) kwetsbaren. Het rapport "Schaarste in Zuidplas" (RIGO Research en Advies, 2022) laat zien dat in de sociale huursector balans lijkt zijn in de vraag en aanbod, maar een groot deel van het potentiële aanbod in de huursector komt alleen vrij als de huidige bewoners kunnendoorstromen. In de praktijk komt deze doorstroming vaak niet voldoende op gang, omdat middeninkomens geen alternatieven hebben door een gebrek aan doorstromingsheden naar de vrije sectorhuur of koop. Er zijn te weinig middenhuurwoningen om naar door te stromen en koopwoningen zijn de afgelopen jaren steeds minder bereikbaar geworden. Het aantal actief woningzoekenden is in de afgelopen jaar flink gestegen en het aantal verhuuringen is gedaald. De meeste frictie is te zien tussen vraag en aanbod in het prijssegment tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Uit de cijfers van WoningNet Midden- Holland zien we dat de slaagkansen van doelgroepen dalen en dat de wachttijd op een woning langer wordt, hetgeen een signaal is van toenemende schaarste.

Geschied

Het stellen van regels voor de verdeling van sociale huurwoningen in de huisvestingsverordening blijft noodzakelijk omdat anders niet kan worden gegarandeerd dat de verdeling van deze huurwoningen transparant, rechtvaardig en evenwichtig is. Alleen in een huisvestingsverordening kunnen regels opgenomen worden over de toewijzing van woningen, die naast woningcorporaties ook gelden voor particuliere verhuurders. Aangezien kwetsbare doelgroepen geen keuze opties hebben en zijn aangewezen op sociale huurwoningen maakt het stellen van regels noodzakelijk.

Proportioneel

Alleen sturen op toewijzing via de huisvestingsverordening lost het probleem van schaarste niet op. Daarvoor is het noodzakelijk dat er voldoende betaalbare nieuwe sociale huurwoningen worden toegevoegd zoals omschreven in de Woonvisie. Met woningcorporaties worden prestatieafspraken gemaakt over het realiseren van 30% sociale huur in de nieuwbouw. Maar dat kost tijd. En daarnaast het beschikbaar en betaalbaar houden van nieuwe én bestaande sociale huurwoningen. Met deze verordening wordt beoogd schaarste zo eerlijk en rechtvaardig mogelijk te verdelen.

Lid 1 onder b: De huisvestingsverordening is van toepassing op nieuwbouw middenhuurwoningen waarover in anterieure overeenkomsten of koopovereenkomsten voor bouwgrond afspraken zijn gemaakt of daar waar de doelgroepenverordening van toepassing is in het omgevingsplan of bopa. Een vergunningplicht geldt voor woningen die per 1 juli 2023 voor het eerste worden verhuurd na oplevering vanuit de nieuwbouw en zo lang de woning beschikbaar blijft in het middenhuursegment (de instandhouding). Er is een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar opgenomen in de gemeentelijke doelgroepenverordening. Bij toepassing van de doelgroepenverordening is de instandhoudingstermijn verzekerd. Ook kunnen er in anterieure overeenkomsten of koopovereenkomsten voor bouwgrond afspraken zijn vastgelegd met de verhuurder of ontwikkelaar over de instandhoudingstermijn indien de gemeentelijke doelgroepenverordening niet van toepassing is.

Schaarste en verdringing betaalbare koopwoningen in Zuidplas

Noodzakelijk

Het rapport "Schaarste in Zuidplas" (RIGO Research en Advies, 2022) laat zien dat vraag en aanbod in balans lijkt te zijn. Echter zien we een contrast met de praktijk; waar de koopmarkt krap is – zoals in Zuidplas – zijn huishoudens aangewezen op de middenhuursegment. Dit leidt tot sterk gestegen gemiddelde huurprijzen. Dit is een indicatie dat er ook in dit segment sprake is van toenemende schaarste. Wie meer dan de liberalisatiegrens kan betalen, gaat liever kopen. Vanwege de aangescherpte financieringseisen kan niet elk middeninkomen een hypotheek krijgen. Vanwege de (wettelijke) toewijzingsnormen en inkomenseisen (passend toewijzen) van corporaties kan een deel van de woningzoekenden niet terecht in de sociale huurmarkt. Zij zijn aangewezen op particuliere huur of koop. De toegankelijkheid voor betaalbare koop voor middeninkomens is zeer beperkt, waardoor zij zijn aangewezen op de vrije sector. Vooral voor degenen die snel een woning zoeken. De vrije huursector vult met andere woorden een gat in de markt. In dit segment blijft het lastig om een woning te vinden.

Geschied

Zonder regels in de huisvestingsverordening kan niet worden gewaarborgd dat nieuwgebouwde middeldure huurwoningen - die gerealiseerd zijn als gevolg van gemeentelijk beleid via een bestemmingsplan of anterieure overeenkomst - terecht komen bij de door de gemeente beoogde doelgroep. In de Verordeningen middenhuurwoningen van de gemeente is de doelgroep en de instandhoudingstermijn van middeldure huurwoningen vastgelegd, maar niet de daadwerkelijk toewijzing ervan. Wettelijk gezien is de huisvestingsverordening het enige instrument dat voor toewijzing gebruikt kan worden.

Proportioneel

De reikwijdte van de toewijzingsregels blijft beperkt tot nieuwbouwwoningen die door de gemeente via een bestemmingsplan of anterieure overeenkomst uitdrukkelijk zijn aangewezen als middeldure huurwoning. Op ander aanbod in de middeldure huursector zijn de toewijzingsregels uit de huisvestingsverordening niet van toepassing en staat het verhuurders vrij om deze woningen te verhuren aan andere doelgroepen.

Lid 1 onder c: De huisvestingsverordening is alleen van toepassing op betaalbare nieuwe koopwoningen waarover afspraken zijn gemaakt in anterieure overeenkomsten of koopovereenkomsten voor bouwgrond of daar waar de gemeentelijke doelgroepenverordening van toepassing is in het omgevingsplan of bopa. De vergunningplicht geldt alleen bij toewijzing/verkoop aan de eerste koper vanuit de nieuwbouw (zijnde een eigenaar bewoner). Er is hiervoor gekozen om de regeling praktisch uitvoerbaar te houden. De gemeente weet bij welke makelaar de woningen te koop worden aangeboden. Deze betaalbare koopwoningen zijn in de gemeentelijke Woonvisie en doelgroepenverordening, de anterieure overeenkomsten en de koopovereenkomsten voor bouwgrond aangeduid als *middeldure lage koopwoningen*.

Schaarste en verdringing betaalbare koopwoningen in Zuidplas

Noodzakelijk

Sinds eind 2019 is er sprake van een sterkte prijsontwikkeling van koopwoningen, daling van het aantal te koop staande woningen in Zuidplas en kortere verkooptijden. De lokale koopmarkt is krap. Het rapport "Schaarste in Zuidplas" (RIGO Research en Advies, 2022) laat zien dat in het hele koopsegment sprake is van schaarste, vooral in het betaalbare segment is weinig aanbod. Huishoudens met een middeninkomen slagen er niet in om toe te treden tot de koopmarkt en een betaalbare koopwoning te vinden. Hierdoor zijn zij vaak aangewezen op de particuliere huurmarkt. Door een gebrek aan onder andere betaalbare koopwoningen stopt de doorstroming op de woningmarkt. Betaalbare koopwoningen worden nog beperkt bijgebouwd. Zuidplas heeft in haar Woonvisie en regionale woondeal afspraken gemaakt over de realisatie van betaalbare koopwoningen in de gemeente.

Geschied

De gewijzigde Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om naast een vergunningplicht voor het in gebruik geven of nemen van huurwoningen zo'n zelfde vergunningsplicht ook voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen in te voeren. Voor 2025 is de betaalbare koopprijs op € 405.000 gesteld. De reden om te kiezen voor de hoogste grens is dat er maar heel weinig woningen tot aan deze grens worden gerealiseerd en het juist bij die woningen nodig is om te zorgen dat ze bij de inkomensdoelgroep terecht komen.

Proportioneel

De reikwijdte van de toewijzingsregels blijft beperkt tot nieuwbouwwoningen die door de gemeente via een doelgroepenverordening in het omgevingsplan of bopa uitdrukkelijk zijn aangewezen als *middeldure lage koopwoning of als dusdanig zijn opgenomen in een anterieure overeenkomst of koopovereenkomst* voor bouwgrond, waarbij betaalbare koop is geborgd in het omgevingsplan. Zuidplas heeft ervoor gekozen om de vergunningplicht alleen in te stellen bij de eerste bewoning na oplevering vanuit de nieuwbouw. De bestaande woningvoorraad en doorverkoop zijn daarmee niet vergunningplichtig.

Lid 2 en 3: De toewijzing van deze middenhuurwoningen en betaalbare nieuwe koopwoningen aan de inkomensdoelgroep is in artikel 13 lid 2 en 3 geborgd. Naast artikel 15 (voorrang bij lokale of regionale binding) zijn er geen verdere toewijzingsregels wenselijk bij deze categorie woningen.

Lid 4: Hierin is een aantal categorieën woonruimte genoemd waarop de huisvestingsverordening niet van toepassing is. Dit zijn woonruimten waarvoor het woonruimteverdeelsysteem van de huisvestingsverordening minder passend is. Voor een omschrijving van de tijdelijke huurcontracten genoemd in lid i wordt verwezen naar de toelichting op de begripsbepaling.

Lid 5: De bijzondere doelgroepen zijn in een apart lid toegevoegd. De vergunningplicht geldt wel voor deze doelgroepen, maar niet de artikelen 5, 7 tot en met 16. De toewijzing vindt via directe bemiddeling plaats. Corporaties moeten over de toewijzingen van deze doelgroepen wel verantwoording afleggen.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

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

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning geeft de wet geen termijn. De Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing. Uit artikel 4:13 Awb volgt dat het college (uiterlijk) binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag behoren te beslissen.

Artikel 4. Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de woningzoekende worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning.

Lid 1: Een huisvestingsvergunning wordt verleend bij toewijzing van de woning voordat de huurovereenkomst of koopovereenkomst wordt getekend. De huurder of koper kan een verklaring aanleveren van de verhuurder, verkoper-ontwikkelaar dan wel een concept van de te ondertekenen huur- of koopovereenkomst.

Lid 2 en 3: In artikel 18 van de wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door het college bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

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

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

In dit artikel wordt geregeld hoe gepubliceerd moet worden welke vergunningplichtige woonruimte vrijgekomen is of vrijkomt. De begrippen 'openbare publicatie' en 'medium' zijn niet nader gedefinieerd.

Artikel 6. Verantwoording toegewezen woonruimte

De 'verantwoording achteraf' van toegewezen woningen is een belangrijk element binnen het woonruimteverdeelsysteem. Woningcorporaties verantwoorden alle toewijzingen van vergunningplichtige huurwoningen achteraf in hetzelfde medium als waarin zij de woonruimte hebben aangeboden, uiterlijk binnen een maand na de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de woonruimte. Het hoofddoel van de publicatie is openheid naar de woningzoekenden. Woningzoekenden kunnen zo hun kansen op woningtoewijzing beter inschatten. Particuliere verhuurders (niet zijnde woningcorporaties) zijn verplicht op verzoek openheid te verschaffen inzake de toewijzing.

HOOFDSTUK 3 URGENTIE

Artikel 7. Voorrang bij urgentie

Overeenkomstig artikel 12 van de wet is in de huisvestingsverordening bepaald dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.

In dit artikel is vastgelegd hoe een woningzoekende een urgentieverklaring kan aanvragen.

Lid 3: Op grond van dit lid wordt de aanvraag voor urgentieverklaring in behandeling genomen zodra de leges conform de Legesverordening zijn voldaan.

Lid 4: In het vierde lid is aangegeven dat de urgentieverklaring alleen geldig is in de gemeente waarin deze is afgegeven. De achtergrond hiervan is de sterk verschillende woningvoorraad per gemeente. Het standaard zoekprofiel van urgent woningzoekenden (zie artikel 11) verschilt als gevolg hiervan per gemeente. Bij een regionale geldigheid van een urgentietoekenning ontstaan daardoor ongerijmdheden: waar een urgent woningzoekende in de ene gemeente een standaard zoekprofiel heeft met de nodige beperkingen, is dat in de andere gemeente minder het geval (zie ook de toelichting bij artikel 11). In vierde lid is wel aangegeven dat in individuele gevallen waar daar een directe aanleiding is, het college een urgentieverklaring van een andere gemeente kan overnemen. Het verzoek tot het overnemen van een urgentieverklaring kan op verschillende manieren aangevraagd worden:

- vanuit de ambtelijke organisatie van een van de gemeenten;
- vanuit de urgent woningzoekende zelf;
- vanuit de hulpverlening betrokken bij de urgent woningzoekende.

De bevoegdheid tot overnemen van de urgentieverklaring kan desgewenst door het college worden gemandateerd binnen de gemeente.

Lid 5: Een urgentieverklaring is bedoeld om een huishouden in een noodsituatie zo snel mogelijk te helpen. Aangezien elke urgentieverklaring de kansen voor de overige woningzoekenden vermindert, wordt een urgentieverklaring niet afgegeven voor elk woningtype, maar voor een woningtype dat het woonprobleem oplost. Dit woningtype wordt vastgelegd in het zoekprofiel. Zie verder de toelichting op artikel 11.

Lid 6: Voor een advies als bedoeld in dit lid, kan het college bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie advies inwinnen bij een onafhankelijk medisch adviseur.

Artikel 8. Randvoorwaarden voor urgentie

Een urgentieverklaring wordt alleen toegekend in zeer uitzonderlijke gevallen. In artikel 8 is een aantal randvoorwaarden opgenomen. Een woningzoekende komt alleen voor een urgentieverklaring in aanmerking als hij aan de in dit artikel genoemde voorwaarden voldoet.

Lid c, d en e: Er moet sprake zijn van een bijzondere (persoonlijke) noodsituatie waarin het noodzakelijk is binnen zes maanden te verhuizen, en die niet (binnen zes maanden) op eigen kracht is op te lossen. De woningcorporaties kunnen beoordelen of iemand een grote kans heeft om ook zonder urgentie binnen zes maanden passende en geschikte huisvesting te vinden (slagingskans). Aanvrager moet actief proberen op andere wijze in woonruimte te voorzien. Hij/zij moet actief reageren op vrijkomende woningen en actief proberen de oorzaak van het urgente woonprobleem op andere wijze op te lossen.

De noodsituatie is ontstaan buiten verwijtbare schuld van de woningzoekende. Met de term “verwijtbare schuld” wordt bedoeld dat de noodsituatie buiten de schuld (of nalatigheid) van de betrokkene is ontstaan. Het gaat erom dat de betrokkene niet verwijtbaar verantwoordelijk is te stellen voor het ontstaan of voortbestaan van de problemen. In dat geval is voorrang niet te verantwoorden tegenover andere woningzoekenden die er alles aan doen om problemen te voorkomen of zelf op te lossen. De urgentieverklaring moet verdedigbaar zijn ten opzichte van andere woningzoekenden. De individuele situatie van de woningzoekende is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentieaanvraag. Er is geen sprake van een noodsituatie als er alleen een mogelijkheid is dat een noodsituatie zal ontstaan.

Lid g: Voor het kunnen aanvragen van een urgentieverklaring geldt een maximum inkomen grens. Uitgangspunt is dat een huishouden met een hoger inkomen niet is aangewezen op de sociale huursector en om die reden geen voorrangspositie nodig heeft. Als maximuminkomen is gekozen voor een belastbaar huishoudinkomen van maximaal 1,25 keer de inkomensgrens bedoeld in artikel 16, eerste lid 1, onder a van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV). De in artikel 16 BTIV genoemde inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens is € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens (bestaande uit twee of meer personen) € 54.847 (prijsspeil 2025). Om voor urgentie in aanmerking te komen mag een huishouden dus niet meer verdienen dan 1,25 keer deze grens ofwel € 62.086 (alleenstaande) of € 68.559 (meer persoonshuishouden). Overigens zijn de woningcorporaties wel gebonden aan de regels voor passend toewijzen (art 48 Woningwet, en de artikelen 16 en 59 Besluit toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015).

De differentiatie van inkomensgrenzen tussen een alleenstaande of een meerpersoonshuishouden is voor een periode van drie jaar vastgesteld (tot 2025). Na drie jaar wordt de maatregel geëvalueerd. De inkomensgrenzen zelf worden jaarlijks geïndexeerd.

Woningcorporaties kunnen een woningaanbieding weigeren bij het ontbreken van een verhuurdersverklaring, ook als er urgentie is verleend.

Artikel 9. Urgentiecategorieën

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 12 tweede lid van de wet, waarin is bepaald dat criteria worden vastgelegd volgens welke woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Per categorie dient aan alle genoemde en van toepassing zijnde voorwaarden voldaan te worden. Alleen met behulp van de hardheidsclausule kan hiervan afgeweken worden.

Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden volgens artikel 12, derde lid, van de wet. Dit geldt voor alle gemeenten, dat wil zeggen dat een woningzoekende die valt onder deze verplichte urgentiecategorieën in elke gemeente met urgentie moet worden behandeld. Daartoe zijn de urgentiecategorieën B (tijdelijke opvang huiselijk geweld) en C (mantelzorg) opgenomen in de verordening.

Voor categorie C (mantelzorg) geldt dat factoren die bij de advisering worden betrokken, kunnen omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.

Bij categorie D (medische problematiek) kan de beoordeling door een onafhankelijke medische instantie bijvoorbeeld plaatsvinden door de GGD-Midden-Holland. Dit kan echter ook een andere specialistische arts zijn. Een briefje van een huisarts is in het algemeen niet voldoende. Indien op grond van medische gegevens een Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verhuiskostenvergoeding is toegewezen, is geen nader medisch advies nodig.

Bij categorie G (woonkosten) vindt de beoordeling of een huishouden in aanmerking komt voor de woonkostentoeslag plaats aan de hand van de voor de gemeente geldende richtlijnen voor 'bijzondere bijstand'. Een huishouden kan niet door verwijtbaar handelen voor een urgentieverklaring in aanmerking komen.

Bij categorie H (relatiebeëindiging) moet het gaan om verbreking van een duurzame relatie, die tenminste twee jaar heeft geduurd en waarbij sprake is van de zorg voor minderjarige kinderen. Binnen één jaar na verbreking kan urgentie aangevraagd worden. Als datum van verbreking geldt het schriftelijke verzoek om echtscheiding of opheffing geregistreerd partnerschap of verbreking van een notarieel vastgelegd samenlevingscontract of de verbreking van de feitelijke samenwoning.

De woningzoekende moet de volledige zorg over de kinderen hebben of co-ouderschap. Van co-ouderschap is sprake als beide ouders 50% van de tijd de feitelijke zorg voor de minderjarige kinderen hebben. Hiervan is in ieder geval in de volgende gevallen (de begripsomschrijving in artikel 1):

- Het kind/de kinderen wonen ten minste 3 dagen per week bij de woningzoekende én ten minste 3 dagen per week bij de andere ouder, of
- Het kind/de kinderen wonen om en om 1 week bij de ene en 1 week bij andere ouder.

Bij een co-ouderschap verdelen de ouders de zorg voor de kinderen, praktisch en financieel. De kinderen zijn afwisselend bij de ene en de andere ouder en de kosten worden door beide ouders betaald. Co-ouderschap wordt aangetoond met officiële documenten, zoals een door de rechter vastgesteld ouderschapsplan of een vonnis.

In het geval van co-ouderschap, waarbij één van de ouders in de woning blijft wonen, kan aan de vertrekkende ouder een urgentieverklaring worden verleend. De vertrekkende ouder wordt aangemerkt als meerpersoonshuishouden. Als beide ouders vertrekken, kunnen beiden een urgentieverklaring krijgen. De achtergrond hiervan is dat de gemeente meer waarde hecht aan een goede omgangsregeling voor de kinderen dan aan het beperken van het aantal urgenties.

Bij de aanvraag voor urgentieverklaring moeten de volgende documenten ingeleverd worden:

- a. bij echtscheiding:
 - de definitieve echtscheidingsbeschikking van de rechtbank met het door de rechter bekrachtigde ouderschapsplan;
Of
 - het bij de rechter ingediende echtscheidingsverzoek met het daarbij behorende ouderschapsplan en de voorlopige voorziening die door de rechter is uitgesproken;
- b. bij verbreking van een geregistreerd partnerschap met minderjarige kinderen:

- de definitieve ontbindingsbeschikking van de rechtbank met het door de rechter bekrachtigde ouderschapsplan;
Of
 - het bij de rechter ingediende ontbindingsverzoek met het daarbij behorende ouderschapsplan en de voorlopige voorziening die door de rechter is uitgesproken;
- c. bij verbreking van een notarieel vastgelegd samenlevingscontract
- (indien van toepassing) een uittreksel uit het gezagsregister waaruit blijkt dat de woningzoekende het gezag heeft over de minderjarige kind(eren);
En
 - de schriftelijke verbreking van het samenlevingscontract en het daarbij behorende ouderschapsplan, dat voldoet aan de wettelijke eisen;
- d. bij verbreking van de samenwoning zonder formele overeenkomst:
- een uittreksel van de gemeentelijke basisadministratie waaruit blijkt dat de woningzoekende minimaal 2 jaar heeft samengewoond;
En
 - (indien van toepassing) een uittreksel uit het gezagsregister waaruit blijkt dat de woningzoekende het (gedeeld)gezag heeft over de minderjarige kind(eren) of een bewijs dat er een aantekening is in het gezagsregister;
En
 - het ouderschapsplan, dat voldoet aan de wettelijke vereisten.

Nadere toelichting op de benodigde documenten bij een beroep op urgentiecategorie H (verbreking relatie met minderjarige kinderen).

Zijn er minderjarige kinderen dan is een ouderschapsplan wettelijk verplicht voor:

- Ouders die getrouwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben;
- Samenwonende ouders met gezamenlijk gezag.

Ouders die beiden het ouderlijk gezag hebben over hun kind(eren) moeten in het ouderschapsplan o.a. afspraken maken over de omgang met de kinderen.

Bij huwelijk of geregistreerd partnerschap hebben beide ouders automatisch het gezag over de kinderen. In andere relatievormen heeft alleen de moeder automatisch het gezag, en kan de rechter dit ook aan de vader toekennen als hij het kind erkend heeft. Dit wordt vastgelegd met een aantekening in het gezagsregister.

In individuele gevallen kan bij zwaarwegende redenen worden afgeweken van het overleggen van officiële documenten van de rechtbank.

Een huwelijk of geregistreerd partnerschap met minderjarige kinderen moet altijd via de rechter beëindigd worden. Het ouderschapsplan moet samen met het echtscheidingsconvenant/ de beëindigingsovereenkomst ingediend worden bij de rechtbank.

Zodra het ouderschapsplan plan door beide partners is ondertekend en door de rechter is bekrachtigd (bij scheiding en ontbinden van een geregistreerd partnerschap), dan is de opgestelde overeenkomst/ouderschapsplan bindend. Het is wel mogelijk om gezamenlijk afspraken te wijzigen bij veranderde omstandigheden. Bij een onderlinge wijziging naar co-ouderschap kan gevraagd worden om de gewijzigde ouderschapsafspraken (opnieuw) te laten bekrachtigen door de rechter. Dit om te voorkomen dat ouderschapsafspraken worden gewijzigd uitsluitend met als doel een urgentie te verkrijgen. Is er geen sprake van huwelijk of geregistreerd partnerschap, dan is ondertekening door beide partners voldoende, mits er minimaal de wettelijke vereiste afspraken zijn opgenomen.

In het ouderschapsplan moeten afspraken staan tussen ouders over de kinderen in het belang van het kind. Volgens de wet moeten er tenminste afspraken komen over:

1. De zorgregeling: hoe de zorg- en opvoedingstaken verdeeld en vormgegeven worden bij co-ouderschap;
2. De omgangsregeling: hoe de verplichting tot omgang is verdeeld en vormgegeven (bij eenhoofdig gezag).
3. Hoe de ouders elkaar informeren en raadplegen over belangrijke omstandigheden die betrekking hebben op de kinderen;
4. Afspraken over kinderalimentatie.

De woningzoekende moet het recht om in de huidige woning te blijven wonen opgeëist hebben. Urgentieverklaring is alleen mogelijk als het niet mogelijk is daar te blijven wonen of als de rechter de woning

niet heeft toegewezen. Ook bij een koophuis geldt dat altijd de woning opgeëist moet zijn. In geval van echtscheiding en ontbinding van een geregistreerd partnerschap is een echtscheidingsvonnis of vergelijkbaar bewijs vereist waaruit blijkt dat de rechter heeft afgeweken van het verzoek tot toewijzing van de woning aan de partij die de zorg voor de kinderen op zich neemt. In geval van ontbinding van het notarieel vastgelegde samenlevingscontract en verbreking van de samenwoning is een vonnis of vergelijkbaar bewijs vereist waaruit blijkt dat het niet gelukt is om de woning op grond van het huurrecht op naam te krijgen van de partij die de zorg voor de kinderen op zich neemt. Deze eis wordt niet gesteld als redelijkerwijs niet geveerd kan worden dat de woonruimte wordt opgeëist. Zwaarwegende argumenten om dit niet te doen zijn te hoge woonlasten in verhouding tot het inkomen of levensbedreiging door de (ex) partner.

Categorie I (gedwongen verkoop woning) is van toepassing als er sprake is van een executieverkoop van een woning en de woningzoekende minderjarige kinderen heeft.

Bij categorie J (geweld of bedreiging) geldt dat het onderscheid met categorie B is dat woningzoekenden in categorie B reeds in een opvangvoorziening, zoals een blijf-van-mijn-lijf huis wonen. Bij categorie J gaat het om woningzoekenden die nog zelfstandig wonen en met geweld of bedreiging te maken krijgen.

Categorie K (bijzondere problematiek) is een uitbreiding van een soortgelijke bepaling in de Huisvestingsverordening 2015. In die verordening beperkte de urgentieverklaring zich tot starters. In deze verordening kunnen ook anderen dan starters in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op grond van deze bepaling. Voorwaarde is dat hulpverleningsinstanties of de sociaal werkers van de gemeente menen dat zonder betere huisvesting er geen adequate hulpverlening aan het huishouden mogelijk is.

De bij categorie M (economisch binding en reisafstand) opgenomen postcodes houden in dat de afstand tussen de woonplaats van de woningzoekende en de regiogemeenten meer dan 70 km bedraagt. De postcode is bepalend voor de urgentievaststelling.

Artikel 10. Woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding

Lid 1: Als hoofdregel is aangegeven dat woningzoekenden met een urgentieverklaring zelf reageren op het gepubliceerde woningaanbod.

Lid 2: Voor een drietal categorieën woningzoekenden kan op grond van het tweede lid een uitzondering worden gemaakt. Deze woningzoekenden worden actief bemiddeld en krijgen maximaal tweemaal een binnen het zoekprofiel passende woning aangeboden. Onder categorie b vallen - onder meer - woningzoekenden die zijn aangewezen op een aangepaste woning en woningzoekenden die na zes maanden voldoende reageren op het gepubliceerde woningaanbod nog steeds niet zijn geslaagd in het vinden van passende zelfstandige woonruimte. De woningcorporatie en/of de gemeente bepaald of een woningzoekenden in deze categorie valt.

Lid 3: Volgens artikel 12, tweede lid is de geldigheidsduur van een urgentieverklaring 52 weken. Voor de categorieën woningzoekenden die op grond van artikel 10 lid 2 voor bemiddeling in aanmerking komen, bepaalt artikel 10, derde lid, dat, indien binnen deze periode niet tweemaal een passende aanbieding gedaan kan worden, de urgentieverklaring automatisch wordt verlengd tot er een tweede aanbieding is gedaan. Als de woningzoekende deze tweede aanbieding niet accepteert, vervalt de urgentieverklaring op grond van artikel 12, tweede lid, onder b.

Lid 4: Urgenten moeten soms snel verhuizen en voelen zich daardoor soms genooddaakt om een woning te accepteren die weliswaar hun woonprobleem oplost, maar niet geheel naar hun wens is. Opnieuw verhuizen naar een betere woning is daarna moeilijk omdat de in het verleden opgebouwde Bewoningsduurscore vervalt bij verhuizing. Dit kan onredelijk zijn. Behoud van de Bewoningsduurscore bij verhuizing met urgentie kan ervoor zorgen dat urgenten sneller bereid zijn een (andere) woning te accepteren, omdat de mogelijkheden om door te stromen groter worden. Op grond van deze overwegingen is in artikel 10, vierde lid, bepaald dat bij verhuizing met urgentie een huishouden maximaal vijf jaar de opgebouwde bewoningsduurscore behoudt.

Voorwaarde voor behoud woonduur bij doorstroming met een urgentieverklaring is dat de woningzoekende als (een) hoofdbewoner in een zelfstandige woning gewoond heeft. Dit is niet het geval bij inwonende kinderen (of andere inwonende personen). Behoud woonduur geldt ook bij een urgentieverklaring na echtscheiding/verbreken relatie. Een tijdelijk noodgedwongen verblijf elders na het verbreken van een relatie (in opvanginstelling of inwoning bij familie) wordt niet gezien als inwoning.

Artikel 11. Beperking keuzemogelijkheden urgent woningzoekenden

De urgentieverklaring vermeldt voor welke woningtypen de urgentie geldt, het zogenoemde zoekprofiel. Het zoekprofiel is zodanig dat met het geïndiceerde woningtype het urgentieprobleem wordt opgelost, maar dat het niet leidt tot een stap in de wooncarrière van de woningzoekende. De voorrang voor de

urgent woningzoekende boven een niet-urgent woningzoekende (zie rangorde bepaling in artikel 16) is alleen van toepassing indien de urgent woningzoekende reageert op woningen die past bij zijn/haar zoekprofiel. Als een urgent woningzoekende reageert op een woning die buiten het zoekprofiel valt, geldt de urgentieverklaring niet.

Omdat de woningvoorraad sterk verschilt per gemeente en daarmee de veel voorkomende woningtypen, verschilt ook het zoekprofiel per gemeente. Voor Zuidplas wordt hieronder het zoekprofiel in schema weergegeven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Profiel 1, niet-medische urgentie: urgentieverklaring verleend op grond van alle urgentiecategorieën uit artikel 9 met uitzondering van categorie D en N;
- Profiel 2, medische urgentie: urgentieverklaring verleend op grond van categorie D uit artikel 9;

Zuidplas, indeling woningtypen per profiel:

Nieuwerkerk aan den IJssel

Profiel 1 (niet-medische urgentie)	Profiel 2 (medische urgentie)	Profiel 3 (op basis van een gemotiveerd advies)
Etagewoning zonder lift	Benedenwoning	Eengezinswoning
Etagewoning met lift	Etagewoning met lift	Benedenwoning
Galerijwoning zonder lift	Galerijwoning met lift	
Galerijwoning met lift		
Maisonnettewoning		

Overige dorpen. Hieronder wordt verstaan Moerkapelle, Moordrecht, Zevenhuizen en indien van toepassing het nieuwe dorp (naam nog onbekend).

Profiel 1 (niet-medische urgentie)	Profiel 2 (medische urgentie)	Profiel 3 (op basis van een gemotiveerd advies)
Etagewoning zonder lift	Benedenwoning	Benedenwoning
Etagewoning met lift	Etagewoning met lift	
Galerijwoning zonder lift	Galerijwoning met lift	
Galerijwoning met lift		
Eengezinswoning		
Maisonnettewoning		

Uitzonderingen op de standaard zoekprofielen 1 en 2 (dus een indeling in profiel 3) moeten door de adviserende instantie gemotiveerd worden.

Voor de urgentieverklaring op grond van volkshuisvestelijke indicatie als genoemd in artikel 9 onder N geldt het Sociaal Statuut. Hierin staat dat er vergelijkbare woonruimte aangeboden moet worden.

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

In dit artikel wordt aangegeven wanneer de urgentieverklaring ingetrokken wordt of vervalt. Een urgent woningzoekenden moet zelf reageren op het woningaanbod. Als de woningzoekende niet binnen een jaar een woning accepteert, is er geen sprake van een noodsituatie. In dat geval vervalt de urgentieverklaring van rechtswege.

HOOFDSTUK 4: VOORRANG EN SLAAGKANSEN

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

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van deze verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden. Hierbij gaat het in het algemeen om de vraag welke woning qua aard, grootte en prijs geschikt is voor welk huishouden.

Lid 1: Dit lid geldt voor alle verhuurders (niet alleen woningcorporaties) en is opgenomen om te voorkomen dat huishoudens met een hoger inkomen in goedkopere woningen terechtkomen. Het passend toewijzen van woningen is in het belang van de huurder zelf, als het gaat om de betaalbaarheid van

het wonen. Hierbij wordt de inkomensgrens aangehouden waar corporaties voor de toewijzing van sociale huurwoningen in het kader van de staatssteunregeling rekening mee moeten houden: de DAEB-inkomensgrens (artikel 48 eerste lid Woningwet, het bedrag is vastgelegd in artikel 16 Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)). De voorrangregel betekent dat goedkopere woningen vooral worden toegewezen aan de huishoudens die hier in het bijzonder op zijn aangewezen. Voor woningcorporaties is dit lid van beperkt belang omdat zij zijn gebonden aan de regels voor 'passend toewijzen', vastgelegd in artikel 48 van de Woningwet.

Lid 2 en 3: Dit lid bevat een voorrangsregeling voor de toewijzing van nieuwbouw middenhuurwoningen en betaalbare nieuwe koopwoningen. Door toewijzing van deze woningen te regelen, komen deze woningen ook ten goede aan de juiste doelgroep. Als er namelijk geen inkomenseisen worden gesteld aan huurders/kopers van deze woningen, dan bestaat het risico dat verhuurders/verkopers kiezen voor mensen met een (te) hoog inkomen, zodat zij meer zekerheid krijgen over huurinkomsten of doorgang van verkoop. Dit betekent dat deze woningen met voorrang kunnen worden toegewezen aan de beoogde doelgroep van deze woningen. Uitsluitend via de huisvestingsverordening kan de toewijzing van middenhuurwoningen en betaalbare nieuwe koopwoningen aan specifieke doelgroepen worden vastgelegd. Als doelgroep wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen van 1,0 tot 1,8 keer de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet (DAEB-norm; zie artikel 48 eerste lid Woningwet, en artikel 16 Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)). Onder inkomen zoals bedoeld in dit lid wordt verstaan het rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag.

De voorrang voor een middenhuurwoning en betaalbare nieuwe koopwoningen geldt voor huishoudens met een inkomen tussen 1 en 1,8 keer de DAEB inkomensgrens genoemd in artikel 16 BTIV. De doelgroep heeft dus een inkomen tussen € 49.669 –€ 89.404 voor eenpersoonshuishoudens, en € 54.847 –€ 98.725 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025).

Behalve voorrang voor de inkomensdoelgroep en de toepassing van artikel 15 voorrang met lokale en/of regionale binding wordt verder geen rangordecriteria vastgelegd voor middenhuurwoningen en betaalbare nieuwe koopwoningen.

Lid 4: Hier is een voorrangsregel opgenomen voor woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor mensen met beperkingen. Dit geldt specifiek voor woningen waar de gemeente op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning investeringen heeft gepleegd om die woning geschikt te maken voor iemand met een beperking.

Lid 5: Sommige woningen zijn vanuit hun aard of specifieke kenmerken zeer geschikt voor bepaalde groepen woningzoekenden. Gedacht kan worden aan kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens of grote woningen die juist zeer geschikt zijn voor grote gezinnen. Op grond van dit lid kunnen verhuurders dergelijke woningen labelen voor de bijpassende groep woningzoekenden, los van de slaagkansen van deze groepen woningzoekenden.

Lid 6: Sommige complexen zijn gezien hun aard bestemd voor een specifieke doelgroep. Gedacht kan worden aan bepaalde concepten voor ouderenhuisvesting waar bewoners met verschillende zorgbehoeften wonen. Bij dergelijke complexen kan het nodig zijn om aanvullende voorrangsregels te stellen om de juiste mix van bewoners te houden. Het college kan op grond van dit lid woningcorporaties toestemming geven bij dergelijke complexen voorrang te geven aan een specifieke doelgroep. Uit oogpunt van transparantie is het van belang dat bij de toestemming duidelijk wordt vastgelegd op welke complexen en welke doelgroepen het gaat.

Artikel 14. Voorrang in verband met slaagkansen

Lid 1: Dit geeft de woningcorporaties de mogelijkheid om indien blijkt dat bepaalde groepen woningzoekenden in onvoldoende mate voor woningtoewijzing in aanmerking komen, woningen voor die doelgroep te labelen. Het voordeel hiervan is dat corporaties woningen flexibeler kunnen toewijzen. Ander voordeel is dat er afspraken worden gemaakt over de uitkomst van het proces van woningtoewijzing in plaats van het aanbod aan woningen.

Lid 2: In dit lid is vastgelegd welke groepen worden onderscheiden en wanneer een groep in onvoldoende mate voor toewijzing in aanmerking komt. Een procentpunt is een punt op een procentschaal en is daarmee een absolute grootheid. Bijvoorbeeld: een stijging van vier naar vijf is een stijging van één, of een stijging van 25 procent; een stijging van vier naar vijf procent is een stijging van 25 procent of van één procentpunt

Artikel 15. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang

wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, vierde lid, van de wet).

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de wet en de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

Lid 1, 2 en 3: Onder dorpskern wordt verstaan Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht, Moerkapelle, Zevenhuizen en Cortelande.

Lid 1:

De volgorde van toewijzing van sociale huurwoningen is op basis van dit lid als volgt:

1. woningzoekenden uit het betreffende dorpskern;
2. woningzoekenden uit de gemeente;
3. woningzoekenden uit de woningmarktregio;
4. overige woningzoekenden.

Over de toepassing van dit lid worden (prestatie)afspraken gemaakt met de woningcorporaties en verhuurders van woningen in de bestaande woningvoorraad of bij nieuwbouw in bijvoorbeeld de anterieure overeenkomst.

Lid 2: Het doel is om de doorstroming vanuit de sociale huur naar middenhuur te bevorderen. Tegelijkertijd moet het mogelijk blijven voor starters uit een dorpskern om in aanmerking te komen voor een nieuwe middenhuurwoning. De volgorde van toewijzing van middenhuurwoningen is op basis van dit lid als volgt:

1. woningzoekenden uit de dorpskern die een sociale huurwoning achterlaten;
2. woningzoekenden uit de dorpskern;
2. woningzoekenden uit de gemeente die een sociale huurwoning achterlaten;
3. woningzoekenden uit de gemeente;
4. woningzoekenden uit de woningmarktregio die een sociale huurwoning achterlaten;
5. woningzoekenden uit de woningmarktregio;
6. overige woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten;
7. overige woningzoekenden.

Over de toepassing van dit lid worden afspraken vastgelegd met de verhuurder in bijvoorbeeld de anterieure overeenkomst of koopovereenkomst voor bouwgrond, waarbij middenhuur is geborgd in het omgevingsplan of bopa

Lid 3:

Op basis van dit lid is de volgorde van toewijzing van betaalbare nieuwe koopwoningen als volgt:

1. woningzoekenden uit de dorpskern;
2. woningzoekenden uit de gemeente;
3. woningzoekenden uit de woningmarktregio;
4. overige woningzoekenden.

Over de toepassing van dit lid worden afspraken vastgelegd met de verkoper of ontwikkelaar in bijvoorbeeld de anterieure overeenkomst of koopovereenkomst voor bouwgrond waarbij nieuwe betaalbare koopwoningen (middeldure lage koopsegment) is geborgd in het omgevingsplan of bopa.

Lid 4: De huisvestingsverordening biedt woningcorporaties en verhuurders de mogelijkheid om woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding voorrang te geven bij de toewijzing van woningen. Ook kunnen woningcorporaties en verhuurders bij specifieke wooncomplexen een verzoek doen aan het college om voorrang te mogen geven aan specifieke woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente of woningmarktregio. Bijvoorbeeld:

- starters;
- starters uit Zuidplas of de woningmarktregio;
- doorstromers;
- doorstromers uit Zuidplas;
- doorstromers uit Zuidplas of de woningmarktregio die een sociale huurwoning achterlaten;
- bepaalde leeftijdsgroepen.

Artikel 16. Rangorde woningzoekenden

In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Artikel 17. Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen

De woningen worden door directe bemiddeling toegewezen buiten het toewijzingssysteem van de Huisvestingsverordening om.

Lid 1: De vijf regiogemeenten hebben in een regionaal convenant afspraken gemaakt over het aantal woningen in de gehele regio dat voor specifieke groepen beschikbaar wordt gesteld. Deze groepen zijn onder meer bewoners die uitstromen uit instellingen voor maatschappelijke opvang, tijdelijke verblijf en beschermd wonen en ex-gedetineerden. Deze regeling is bedoeld om de uitstroom uit instellingen te bevorderen vanuit een maatschappelijk belang van doorstroom en het voorkomen van dakloosheid. Het regionale totaal wordt volgens een vaste verdeelsleutel verdeeld over de gemeenten. Het aantal woningen dat in lid 1 wordt bedoeld komt overeen met het aantal woningen per gemeente dat volgt uit dit convenant.

Lid 2: De gemeente krijgt van het Rijk jaarlijks een taakstelling opgelegd met de wettelijke plicht daaraan te voldoen. Indien de gemeente niet voldoet aan de taakstelling kan de provincie ingrijpen. Overigens houden vergunninghouders een plaats in een opvanginstelling bezet die gefinancierd wordt met overheidsgeld. Sneller huisvesten is ook een algemeen belang. Urgentietoekenning aan vergunninghouders die voor de eerste keer een woning zoeken, is geen wettelijke verplichting meer maar zij moeten wel binnen 10 weken na de voordracht door het COA door de gemeente gehuisvest zijn. Om dit te waarborgen zijn de vergunninghouders opgenomen als bijzondere doelgroep. Dat betekent dat zij eenmalig door bemiddeling door de woningcorporaties een woning krijgen aangeboden.

Lid 3: In de praktijk kunnen onvoorziene situaties ontstaan, waarvoor direct en acuut een oplossing gevonden moet worden. Voor dit soort gevallen houdt het derde lid een aantal woningen vrij, die buiten alle regels en criteria, kunnen worden toegewezen. Gekozen is voor 'vrije' toewijzing van maximaal 5% van de leegkomende woningen per woningcorporatie.

Woningzoekenden die vallen in lid 1 t/m 3 van dit artikel komen niet in aanmerking voor een urgentieregeling op grond van artikel 9.

HOOFDSTUK 5 WOONWAGENSTANDPLAATSEN

Artikel 18a: Aanwijzing woonwagenstandplaatsen

Sturing op toewijzing van schaarse woonwagenstandplaatsen in Zuidplas achten wij noodzakelijk en geschikt:

In oktober 2020 heeft de gemeente een behoefteonderzoek uitgevoerd onder woonwagenbewoners in Nieuwerkerk aan de IJssel, Moordrecht en de spijtoptanten opgenomen in het register van standplaatszoekenden, zie het rapport "Een woonbehoefteonderzoek onder de woonwagenbewoners van de gemeente Zuidplas" (W. Timmer, 2020). Uit dit onderzoek blijkt dat er meer vraag is dan aanbod, wat de schaarste aantoont. Daarnaast blijkt uit het register van standplaatszoekenden dat het aantal belangstellenden voor woonwagenstandplaatsen de afgelopen jaren is toegenomen. Het stellen van toewijzingsregels voor woonwagenstandplaatsen is noodzakelijk om deze beschikbaar te houden voor de standplaatszoekenden die vanwege hun culturele identiteit een andere woonbehoefte hebben. Zie ook de toelichting onder artikel 21 van deze verordening.

Net als bij sociale huurwoningen lost het toewijzen van woonwagenstandplaatsen het probleem van schaarste niet op. Zuidplas gaat de schaarste opheffen door de komende jaren extra woonwagenstandplaatsen te realiseren, conform de uitkomsten van het behoefteonderzoek. Met het stellen van toewijzingsregels wordt beoogd schaarste van woonwagenstandplaatsen zo eerlijk en rechtvaardig mogelijk te verdelen.

Artikel 18b: Register en bekendmaking

Lid 1: Om te waarborgen dat alle gegadigden voor een standplaats weten dat er een standplaats beschikbaar komt, wordt een register bijgehouden van standplaatszoekenden. Opname in het register geeft geen recht op een standplaats, het zorgt er alleen voor dat de gemeente zodra een standplaats verhuurd kan worden, de standplaatszoekende hierover informeert. Om de opname enigszins actueel te houden blijft de opname in het register 5 jaar geldig.

Lid 2: Vanwege de mogelijke mandatering van de verhuringen van standplaatsen door de woningcorporaties, zie artikel 24, is in dit artikel reeds sprake van het regionale woningzoekendensysteem dat in gebruik is bij de woningcorporaties.

Artikel 19: Aanvraag huisvestingsvergunning standplaats

Lid 1: De gemeente verhuurt de woonwagenstandplaatsen in de gemeente Zuidplas. Omdat de gemeente geen toegang heeft tot WoningNet, het woningzoekendensysteem van de woningcorporaties, zet de gemeente leegkomende, te verhuren standplaatsen op de gemeentelijke website. In dit artikel wordt rekening gehouden met een mogelijke overdracht van de woonwagencentra aan de woningcorporaties, zie artikel 24. In lijn met werkwijze van de woningcorporaties wordt een verklaring omtrent het betalingsgedrag van de huur gevraagd.

Artikel 20: Toelating

In dit artikel staan de voorwaarden vermeld waaraan huishoudens moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een standplaats.

Artikel 21: Volgordebepaling

Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het in 2018 door de rijksoverheid opgestelde Beleidskader gemeentelijk woonwagen – en standplaatsenbeleid. Hierin staat een visie op het standplaatsenbeleid dat in lijn is met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagenbewoners.

Bij schaarste aan standplaatsen dient voorrang te worden gegeven aan woonwagenbewoners, die vanwege hun culturele eigenheid een andere woonbehoefte hebben dan andere woningzoekenden. Hierbij wordt het “afstammingsbeginsel” gehanteerd (traditionele doelgroep): woningzoekende woonwagenbewoners die nu reeds in een woonwagen wonen, dan wel door omstandigheden in een stenen woning wonen maar de behoefte hebben in een woonwagen te wonen (spijtoptanten). Om op een eenvoudige en pragmatische wijze de afstamming aan te tonen kan gebruik worden gemaakt van het criterium “woonadres” van de aanvrager, van de ouders of grootouders. In die gevallen waarin, om welke reden dan ook, dit criterium niet kan worden toegepast, kan de woningzoekende in de gelegenheid worden gesteld om op andere wijze de afstamming van woonwagenbewoners aan te tonen. Dit artikel geeft een overzicht van de rangorde volgens welke volgorde standplaatszoekenden voor een door het college of de woningcorporaties aangeboden standplaats in aanmerking komen.

Artikel 22. Vervallenverklaring huisvestingsvergunning voor een woonwagenstandplaats

Dit artikel moet voorkomen dat er wel een huisvestingsvergunning voor een standplaats wordt afgegeven maar deze niet of pas na langere tijd in gebruik wordt genomen. Dan zou een volgende op de ranglijst van artikel 21 voor de standplaats in aanmerking moeten komen. Omdat de werkzaamheden voor de bouw van een woonwagen enige tijd in beslag kan nemen is het voldoende als de bouw van de werkzaamheden daadwerkelijk gestart is.

Artikel 23. Verlenen en intrekken huisvestingsvergunning voor een standplaats

Het is niet de toegestaan dat inwonenden bij het vertrek van de huurder in de woonwagen achter blijven. Het is de vergunninghouder na vertrek uit de woonwagen ook niet toegestaan anderen toestemming te verlenen intrek te nemen in de woonwagen. Het college kan de huisvestingsvergunning intrekken als de vergunninghouder handelt in strijd met dit artikel.

Artikel 24. Mandatering

In het in 2018 door de rijksoverheid opgestelde Beleidskader gemeentelijk woonwagen – en standplaatsenbeleid is het uitgangspunt geformuleerd dat de woonwagenbewoners behoren tot de doelgroep van de woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens behoort daarmee tot de kerntaak van de woningcorporaties.

In de Woonvisie 2025 is opgenomen dat de gemeente zich inzet de woonwagencentra over te dragen aan de woningcorporaties. Dit artikel is opgenomen vooruitlopend op een mogelijke overdracht aan de woningcorporaties.

HOOFDSTUK 6 WIJZIGINGEN IN DE WONINGVOORRAAD

Artikel 25. Werkingsgebied

Op grond van de wet is het toegestaan om sturing te geven in de woonruimteverdeling. In Zuidplas is er voor gekozen om voor alle zelfstandige woonruimten, koop- en huurwoningen, in de gemeente op basis van de uitkomsten van het schaarste onderzoek “Schaarste in Zuidplas” (RIGO Research en Advies, 2022), een vergunning te verplichten voor omzetting, onttrekking, samenvoeging, woningvorming of kadastraal splitsing.

Schaarste aan zelfstandige woonruimten in Zuidplas

Uit het schaarste onderzoek “Schaarste in Zuidplas” (RIGO Research en Advies, 2022) blijkt dat er in het hele huur- en koopsegment schaarste te zien is. Er zijn overal te korten, maar voornamelijk bij koopwoningen tot € 475.000. Een analyse van het actuele koopaanbod laat zien dat voor middeninkomens geen tot weinig woningen betaalbaar zijn. Ook laat een ruwe inschatting zien dat zelfs het grootste deel van het koopaanbod buiten het bereik voor hoge middeninkomens ligt. In de koopsector komt de schaarste tot uiting doordat er veel meer huishoudens naar een koopwoning in Zuidplas willen verhuizen dan er aanbod is. Dit geldt voor koopwoningen van alle soorten en maten. De schaarste aan koopwoningen is ook terug te zien in de stijgende transactieprijzen van koopwoningen, waardoor steeds meer woningen verschuiven van het middensegment naar het hogere en topsegment.

Het belang van het behoud van schaarse woonruimten staat centraal bij de vergunningplicht voor wijzigingen in de woningvoorraad, daarnaast wenst de gemeente leefbaarheid te bevorderen en daarom leefbaarheid mee te laten wegen bij vergunningverlening. Zie voor de noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit van de inzet van de vergunningplicht bij wijzigingen in de woningvoorraad de toelichting van artikel 26.

Artikel 26. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Lid 1: Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

1. **Onttrekking:** ‘anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken’. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
2. **Samenvoeging:** ‘anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen’.
3. **Omzetting:** ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten’.
4. **Woningvorming:** ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’.

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Bij de vergunningverlening wordt het belang van de aanvrager afgewogen tegen het belang van bescherming van de woningvoorraad en het belang van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand. Afhankelijk van de belangenafweging wordt de vergunning geweigerd of (onder voorwaarden) verleend. Deze genoemde vergunningen kunnen gezamenlijk worden aangemerkt als de voorraadvergunningen.

De inzet van de volgende instrumenten achten wij noodzakelijk, geschikt en proportioneel:

Noodzakelijk

- *Vergunningplicht woningonttrekkingen:* Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden. Een vergunning is niet nodig wanneer de onttrokken woonruimte gedeeltelijk als kantoor- of praktijkruimte wordt gebruikt door degene die zelf als hoofdbewoner in de woonruimte blijft wonen. Met het verbod op het onttrekken van woonruimte zonder vergunning wordt voorkomen dat bestaande woonruimte wordt onttrokken aan de woningvoorraad en wordt omgezet naar een niet-woonfunctie, zonder dat aandacht is voor het belang van de woonruimtevoorraad. Vanwege de schaarste aan woonruimte in Zuidplas is het belangrijk voorwaarden te stellen aan het onttrekken van woonruimte aan de woningvoorraad terwijl die zo hard nodig is om huisvesting te bieden aan mensen die woonruimte zoeken in Zuidplas.
- *Vergunningplicht omzetten voor kamerbewoning:* Met een vergunning voor het omzetten van woonruimte voor kamerbewoning kunnen criteria worden gesteld aan de omzetting. Kamerbewoning is een wijze van gebruik van woningen waar met name onder arbeidsmigranten behoefte aan is. Er is op dit moment sprake van een zodanige schaarste aan woonruimte dat de marktwerking eigenaar-verhuurders ertoe verleidt hun huurwoningen kamergewijs te verhuren, in plaats van die voor bewoning door gezinnen ter beschikking te houden. Een te grote mate van omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige kamerbewoning heeft tot gevolg dat de woningen die geschikt zijn voor bewoning door een gezin nog schaarser worden. Er geldt geen vergunningplicht wanneer de woning wordt omgezet in twee onzelfstandige woonruimten (kamers) om woning delen mogelijk te houden (zie de toelichting onder lid 2) en in geval van bewoning door een woongroep.
- *Vergunningplicht woningvorming:* Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Om te kunnen spreken van wo-

ningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig is. Daarbij kunnen ook één of meer andere wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. Deze woonruimten worden ook wel luxe kamers of (woon)studio's genoemd. Door de vergunningplicht voor woningvorming kan voorkomen worden dat grotere woningen zonder meer worden verbouwd tot (te) kleine woningen en daarmee niet meer bewoonbaar zijn door gezinnen. Gezinnen zijn een belangrijke doelgroep van het woonbeleid van de gemeente, zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie. Zonder deze vergunningplicht zou elke woning verbouwd kunnen worden tot meerdere woningen met als enige ondergrens de minimale eisen uit het Bouwbesluit. In een woningmarkt met schaarste, zoals nu het geval is, zou de marktwerking tot gevolg kunnen hebben dat er te veel grote woningen zouden verdwijnen en verbouwd zouden worden tot meerdere kleine woningen, te klein voor gezinnen.

- **Samenvoegvergunning:** Deze vergunning is nodig wanneer iemand anders dan de eigenaar in de samengevoegde woning gaat wonen of de samengevoegde woningruimte gaat gebruiken als kantoor of praktijk. Een vergunningplicht is niet nodig wanneer de samengevoegde woonruimte door de eigenaar wordt bewoond of gedeeltelijk wordt gebruikt als kantoor- of praktijkruimte. Met deze vergunningplicht wordt voorkomen dat schaarse (huur)woningen voor starters en doorstromers verloren gaan.
- **Splitsingsvergunning;** Met de splitsingsvergunning kan vooral grip worden gehouden op de verhouding koop- versus huurwoningen. In Zuidplas is het alleen met een vergunning toegestaan om het recht van eigendom op een gebouw met daarin woonruimte, zoals bijvoorbeeld huurwoningen kadastraal te splitsen in appartementsrechten. Na splitsing kunnen de appartementsrechten individueel worden verkocht. De splitsingsvergunning wordt alleen verleend als het gebouw zich voor wat betreft de staat van onderhoud of indeling niet tegen splitsing verzet.

Geschied

Met de vergunningplicht wordt een afweging gemaakt tussen het belang van het behoud van de schaarse woningvoorraad en het belang van de vergunningaanvrager. In een bestemmingsplan of omgevingsplan kunnen regels worden opgenomen om wijzigingen in de woningvoorraad tegen te gaan. Echter het behoud van schaarse woonruimte is geen aspect dat in een bestemmings- of omgevingsplan kan worden geregeld. Doel van de vergunningplicht is dat het college kan beoordelen of wijzigingen in de woningvoorraad niet leiden tot aantasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de straat. Hoewel de leefbaarheid geen grondslag vormt voor sturing, kan deze wel worden meegewogen in de vergunningverlening waarmee wijzigingen van de woningvoorraad mogelijk kunnen zijn zonder een (al te grote) impact op het geordend woon- en leefmilieu. Als het wetsvoorstel 'wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 op basis van de evaluatie van de herziene huisvestingswet 2014' van kracht is, wordt leefbaarheid wel een grondslag om te mogen sturen op wijzigingen in de woningvoorraad.

Proportioneel

Als duurdere (en minder schaarse) woonruimte vanwege schaarste aan goedkope woonruimte worden verkamerd voor bijvoorbeeld huisvesting van arbeidsmigranten of opgesplitst in kleine studio's voor starters, dan kan ingrijpen in dat duurdere prijssegment juist wenselijk zijn met het oog op het leefmilieu. Daarom is een vergunningplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad nodig in de gehele woningvoorraad. De gemeente biedt bij het omzetten van zelfstandige woonruimten naar kamerverhuurruimte om woningdelen mogelijk te maken door de vergunningplicht vanaf 3 kamerbewoners in te stellen (zie ook de toelichting onder artikel 26 lid 2). Bij duurdere woonruimte (boven de € 475.000) worden aanvragen voor wijzigingen in de woningvoorraad in principe verleend, tenzij (aantonbare) leefbaarheidsaspecten zich hiertegen verzetten. Het wetsvoorstel voor wijziging van de huisvestingswet maakt het straks mogelijk om een vergunningplicht enkel op leefbaarheid in te stellen.

De gemeente zet in op toevoegen van nieuwe woningen op basis van de Woonvisie om de schaarste aan woningen tegen te gaan. Door eisen te stellen aan de aandelen van nieuwbouw sociale- en middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen zoals is vastgelegd in de Woonvisie en/of in de middenhuur- of doelgroepenverordening van de gemeente, legt de gemeente beperkingen op aan ontwikkelaars van nieuwe woningbouwlocaties. Dan past het niet dat andere onroerend-goed-eigenaren deze schaarse woonruimte zonder beperkingen uit de bestaande woningvoorraad kunnen halen.

Lid 2: De omzettingsvergunning is nodig wanneer iemand een woning kamergewijs wil verhuren en kan gezien worden als kamerverhuurvergunning. De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Een huishouden kan zijn een eenpersoonshuishouden of een meerpersoonshuishouden, zoals een gezin. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van bewoning door meer huishoudens en daarmee omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is conform de Huisvestingswet een omzettingsvergunning nodig. Voor omzetting van een zelfstandige woning naar drie of meer onzelfstandige woonruimten (kamers) c.q. bewoning door drie of meer huishoudens geldt in Zuidplas een verplichte omzettingsvergunning.

Er geldt bijvoorbeeld geen vergunningplicht voor bewoning van een zelfstandige woonruimte door twee vrienden (woningdelen). Zo wordt bewoning door twee personen niet anders behandeld dan een stel. Er geldt ook geen vergunningplicht als een éénpersoonshuishouden of een meerpersoonshuishouden gaat inwonen bij een ander één- of meer persoonshuishouden. Een eigenaar-verhuurder of hoofdhuurder die zelf in de woning woont, telt mee als één onzelfstandige woonruimte. Er mag maximaal één ander huishouden inwonen om een de druk op de leefbaarheid van de woonomgeving te voorkomen. Hospitaverhuur aan één ander huishouden is nadrukkelijk vrijgesteld van een vergunningplicht. Woongroepen worden gezien als één duurzaam gemeenschappelijk huishouden en zijn daarmee ook vrijgesteld van een vergunningplicht.

Met de vrijheidsstelling van de vergunningplicht wil Zuidplas het mogelijk maken dat bewoners anderen een helpende hand kunnen bieden. Temeer ook omdat de leefbaarheidseffecten door de vrijstelling beperkt zijn. Voor de toepassing van het vergunningvereiste is het niet van belang wie de zelfstandige woonruimte feitelijk in onzelfstandige woonruimte heeft omgezet. Of het de eigenaar, de hoofdhuurder of de kamerbewoners zijn.

Lid 3: Zuidplas heeft ervoor gekozen om woningcorporaties vrijstelling te geven voor een omzettingsvergunning voor zelfstandige woonruimte als de gemeente daar nadrukkelijk om verzoekt, zodat woningcorporaties specifieke doelgroepen makkelijker kunnen huisvesten. Bijvoorbeeld om kamerverhuur in een eengezinswoning mogelijk te maken voor (alleenstaande) vergunninghouders om de taakstelling te kunnen voldoen of om (dakloze) jongeren makkelijker een kamer te bieden die moeten uitstromen uit een instelling.

Artikel 27. Aanvraag vergunning

Op grond van artikel 23 van de wet kan slechts een aanvraag tot vergunning worden gedaan door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw. Onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming van een pand heeft gevolgen voor de eigendom van de betrokken woonruimten en gebouwen. Daarom kan alleen de eigenaar van het desbetreffende pand een vergunning aanvragen.

Artikel 28. Voorwaarden en voorschriften

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 24 van de wet, waarin is bepaald dat het college voorwaarden en voorschriften kunnen verbinden aan een vergunning zoals bedoeld in artikel 21 van de wet.

Bij de voorwaarden en voorschriften als bedoeld onder c en d kan gedacht worden aan:

Geordend leefmilieu

- a. de gebruiksoppervlakte van de onzelfstandige woonruimten gemiddeld is minimaal 12 m² per bewoner;
- b. het pand en de onzelfstandige woonruimten voldoen aan de bouwtechnische- en brandveiligheidseisen van het geldende Bouwbesluit;
- c. de woonruimten voldoen aan de luchteluidisolatienormen van het geldende Bouwbesluit;
- d. het pand verkeert in goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
- e. in het kader van veiligheid en overlast wordt door de verhuurder en huurder in ieder geval voldaan aan de volgende huis- en leefregels:
 - afvoer en opslag van grofvuil vindt zodanig plaats dat geen overlast voor de buurt ontstaat;
 - fietsen, motorvoertuigen of andere vervoersmiddelen worden alleen neergezet op die plaatsen die blijkens aanwijzing hiervoor zijn bestemd;
 - de huurder is verplicht om gemeenschappelijke ruimten en de daarvan al dan niet deel uitmakende vluchtwegen vrij te houden van voorwerpen;
 - de huurder onthoudt zich van gedragingen die naar gangbare maatstaven overlast veroorzaken aan andere huurders in het complex of aan derden in de nabije omgeving;
 - de huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van degenen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden;
 - in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in, de door het bevoegd gezag vastgestelde, beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de vergunningaanvraag;
- g. er geen sprake is van structurele overlast, die aantoonbaar is op grond van meldingen/ klachten bij de politie of de gemeente Zuidplas.

Artikel 29. Weigeringsgronden

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 24 van de wet. De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening de weigeringsgronden vast te leggen ten aanzien van het verlenen van de vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming.

Op grond van artikel 25 van de Huisvestingswet 2014 kan de vergunning voorts worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 30. Vergunning voor kadastrale splitsing

Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw dat behoort tot het werkingsgebied genoemd in artikel 25 van deze verordening is een vergunning van het college nodig. Dit is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen afzonderlijk te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de woonruimtevoorraad.

Artikel 31. Aanvraag vergunning voor kadastrale splitsing

Op grond van artikel 23 van de wet kan slechts een aanvraag tot vergunning worden gedaan door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw. De kadastrale splitsing van een pand heeft gevolgen voor de eigendom van de betrokken woonruimten en gebouwen. Daarom kan alleen de eigenaar van het desbetreffende pand een vergunning aanvragen.

Artikel 32. Voorwaarden en voorschriften kadastrale splitsing

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 24 van de wet, waarin is bepaald dat de burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften kunnen verbinden aan een vergunning zoals bedoeld in artikel 21 van deze verordening.

Bij de voorwaarden en voorschriften als bedoeld onder c en d kan gedacht worden aan:

Geordend leefmilieu

- a. de gebruiksoppervlakte van de zelfstandige woonruimten is gemiddeld minimaal 12 m² per bewoner;
- b. het pand en de zelfstandige woonruimten voldoen aan de bouwtechnische- en brandveiligheidseisen van het geldende Bouwbesluit;
- c. de woonruimten voldoen aan de luchtgeluidisolatienormen van het geldende Bouwbesluit;
- d. het pand verkeert in goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
- e. in het kader van veiligheid en overlast wordt door de verhuurder en huurder in ieder geval voldaan aan de volgende huis- en leefregels:
 - afvoer en opslag van grofvuil vindt zodanig plaats dat geen overlast voor de buurt ontstaat;
 - fietsen, motorvoertuigen of andere vervoersmiddelen worden alleen neergezet op die plaatsen die blijkens aanwijzing hiervoor zijn bestemd;
 - de bewoner is verplicht om gemeenschappelijke ruimten en de daarvan al dan niet deel uitmakende vluchtwegen vrij te houden van voorwerpen;
 - de bewoner onthoudt zich van gedragingen die naar gangbare maatstaven overlast veroorzaken aan andere bewoners in het complex of aan derden in de nabije omgeving;
 - de bewoner is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van degenen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden;
 - in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in, de door het bevoegd gezag vastgestelde, beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de vergunningaanvraag;
- g. er geen sprake is van structurele overlast, die aantoonbaar is op grond van meldingen/klachten bij de politie of de gemeente Zuidplas.

Artikel 33. Weigeringsgronden

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 24 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels stelt omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning kunnen leiden. De gemeenteraad dient de afweging te maken in welke gevallen het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder moet wegen dan het belang van de eigenaar voor het verkrijgen van een vergunning tot splitsing. Bij de afweging kan de onderhoudstoestand van de betreffende woonruimte worden meegenomen.

Op grond van artikel 25 van de Huisvestingswet 2014 kan de vergunning voorts worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 34. Intrekking vergunning

Op basis van artikel 26 van de wet kan het college overgaan tot het intrekken van de verleende vergunning. Een vergunning kan worden ingetrokken op basis van (één van) de volgende gronden:

- a. de vergunninghouder is niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften worden niet nageleefd;
- d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte waar de vergunning voor verleend is.

Het college gaat niet tot intrekking van de vergunning over, voordat de vergunninghouder per brief is gewaarschuwd, dat zij de vergunning zullen intrekken, indien niet binnen een te bepalen datum zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen dat een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel omgeving van de woonruimte is hersteld.

HOOFDSTUK 7 GERESERVEERD

De artikelen 35 t/m 37 zijn gereserveerd.

HOOFDSTUK 8 GERESERVEERD

De artikelen 38 t/m 43 zijn gereserveerd.

HOOFDSTUK 9 SLOTBEPALINGEN

Artikel 44. Experimenten

Nieuwe inzichten of nieuwe technische mogelijkheden kunnen ertoe leiden dat er andere systemen van woningtoewijzing worden ontwikkeld dan waarop deze huisvestingsverordening is gebaseerd. Dit artikel maakt het mogelijk te experimenteren met dergelijke systemen zonder bij voorbaat de hele verordening te hoeven aanpassen. Ook kan geëxperimenteerd worden met regels waarvan de gevolgen niet geheel voorspelbaar zijn, waarna (bij gebleken succes) een dergelijke regel via aanpassing van de verordening formeel kan worden ingevoerd.

Artikel 45. Hardheidsclausule

Dit artikel maakt afwijking in specifieke situaties mogelijk en behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 46. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, 23 van de wet of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Het college is bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

In de verordening zijn bestuurlijke boetes opgenomen voor overtreding van artikel 8, 21 en 22 van de wet of voor handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 8 van de wet luidt:

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van het college.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 21 en 22 van de wet zijn de basis voor artikel 26 en 30 van deze verordening. Overtredingen van artikelen 26 en 30 van de verordening betekenen een overtreding van artikel 21 of 22 van de wet.

Artikel 24 van de wet luidt:

De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die het college kan verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

Artikel 47. Overgangsbepaling

In het eerste lid van dit artikel worden eigenaren van panden/woningen verplicht gesteld om binnen een redelijke termijn na inwerkingtreding van deze verordening een aanvraag voor een vergunning op grond van artikel 26 of 30 van deze verordening in te dienen. Er is hier gekozen voor een termijn van zes maanden. De aanvraag van de vergunning dient ook om de bestaande situatie te legaliseren. Wel dient er aan de vereisten van de artikelen 27 tot en met 33 van deze verordening te worden voldaan.

Om te voorkomen dat reeds verleende urgentieverklaringen opnieuw zouden moeten aangevraagd, is bepaald dat de verklaringen verleend onder de ingetrokken verordening, geldig blijven onder de nieuwe verordening.

Artikel 48. Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Gemeente Zuidplas 2023 heeft een geldigheidsduur van vier jaar. Die verordening wordt vervangen door deze verordening. Bij vervanging van een regeling door een nieuwe wordt de oude regeling uitdrukkelijk ingetrokken. Het uitdrukkelijk intrekken van de oude regeling betekent dat er geen misverstand kan bestaan over de vraag of het de bedoeling is de oude en de nieuwe naast elkaar te laten voortbestaan of de oude te vervangen door de nieuwe.

Artikel 49. Inwerkingtreding en geldigheidsduur

De maximale geldigheidsduur van de verordening is geregeld in artikel 4 van de wet. Voor de duidelijkheid is deze geldigheidsduur ook in de verordening zelf vastgelegd.