

Huisvestingsverordening gemeente Putten 2026

De raad van de gemeente Putten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2025, nr. 2115063;

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

besluit:

vast te stellen de Huisvestingsverordening gemeente Putten 2026

HOOFDSTUK 1 . Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *aanbodmodel*:
verdelingsmodel waarin vrijkomende huurwoningen van verhuurders worden geadverteerd en de woningzoekende zelf kiest en reageert. De beschikbare woonruimte wordt overeenkomstig artikel 4 en 5 te huur aangeboden en de volgorde van woningzoekenden wordt bepaald aan de hand van artikel 9;
- b. *Bezwarencommissie Woonruimteverdeling Noord – Veluwe*:
een adviescommissie als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht;
- c. *Centrale uitgang*:
de commissie onder leiding van de GGD Noord- en Oost-Gelderland van zorginstellingen en verhuurders die cliënten voordraagt die in aanmerking komen voor zelfstandige bewoning na verblijf in zorginstellingen;
- d. *directe bemiddeling*:
het toewijzen van woonruimte aan een woningzoekende buiten het aanbodmodel of lotingmodel om. Deze woningen worden niet openbaar 'te huur' aangeboden, maar worden direct aangeboden aan de kandidaat;
- e. *duurzaam gemeenschappelijk huishouden*:
hiervan is sprake als de woningzoekende samen met een ander het hoofdverblijf, niet zijnde het ouderlijk huis, in dezelfde woning heeft, samen op de toekomst gericht is en financieel voor elkaar zorgt. Ook woningdelen wordt in deze verordening gezien als samenleven in duurzaam gemeenschappelijk verband;
- f. *economische binding*:
binding als bedoeld in artikel 14, vierde lid onder a van de Wet;
- g. *geclusterde woonvorm*:
Nultredenwoningen in een geclusterd verband van minimaal 12 woningen, waarbij er een inpan-dige ontmoetingsruimte aanwezig is, of beschikbaar is op loopafstand voor een oudere (ca. 100 meter);
- h. *hoofdverblijf*:
de woning waarin en van waaruit het leven van de woningzoekende zich in hoofdzaak afspeelt. Dit verblijfsadres moet bij de gemeente geregistreerd zijn in de Basisregistratie Personen (BRP);
- i. *huishouden*:
een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;
- j. *huishoudinkomen*:
het inkomen zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- k. *huisvestingsvergunning*:
vergunning als bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Wet;
- l. *ingangsdatum*:
de datum met ingang waarvan de urgentieverklaring in werking treedt;
- m. *inkomensgrens*:
zoals omschreven in artikel 1 van de Woningwet;
- n. *inschrijfduur*:
de aaneengesloten periode dat een woningzoekende is ingeschreven in het inschrijfsysteem;
- o. *inschrijfsysteem*:
het systeem, bedoeld in artikel 6, eerste lid;



- p. *jongerenwoning*:
woningen door de verhuurders gelabeld als geschikt voor de leeftijdsgroep tot 23 jaar of de leeftijdsgroep van 23 jaar tot 28 jaar;
- q. *kooprijsgrens*:
maximaal €405.000;
- r. *lotingsmodel*:
wijze van verdeling van woonruimte waarbij de rangorde van woningzoekenden door middel van loting wordt bepaald;
- s. *maatschappelijke binding*:
binding als bedoeld in artikel 14, vierde lid onder b van de Wet;
- t. *mantelzorg*:
hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- u. *maximale lagehuurgrens*:
de rekenhuur als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- v. *nultredenwoning*:
reguliere woningen die intern en extern toegankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de woning en de belangrijkste gebruiksruimtes (keuken, badkamer, toilet en minimaal een slaapkamer) zonder trappen bereikbaar zijn;
- w. *regio*:
de voor volkshuisvesting samenwerkende gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten;
- x. *seniorenwoning*:
rollator toe- en doorgankelijke woonruimte in een complex dat door de opzet en de ligging nabij voorzieningen in het bijzonder geschikt is voor woningzoekenden van minimaal 55 jaar oud;
- y. *specifieke voorziening*:
een bouwkundig kenmerk van een woning (of een conceptuele aanpassing / een conceptueel uitgangspunt) waardoor deze bij uitstek geschikt is voor woningzoekenden die veel baat hebben bij, dan wel aangewezen zijn op, de desbetreffende voorziening;
- z. *starterswoning*:
een huurwoning in bezit van een van de verhuurders aangeboden met een huurcontract voor onbepaalde tijd met maximaal twee slaapkamers.
 - aa. *statushouder*:
vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel 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.
 - bb. *terugkeergarantie*:
een afspraak opgenomen in het sociaal plan gemaakt.
 - cc. *tussenvoorziening voor de huisvesting van een statushouder*:
een tijdelijke woonvoorziening in woonruimte én niet-woonruimte specifiek door de gemeente of een andere eigenaar gerealiseerd voor de huisvesting van een statushouder ingevolge de in artikel 28 van de Wet bedoelde taakstelling.
 - dd. *urgentiecommissie*:
de commissie die ingesteld is voor het beoordelen van aanvragen van woningzoekenden om in een urgentie categorie zoals beschreven in artikel 15. te worden ingedeeld.
 - ee. *verhuurders*:
de toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam zijn in een van de gemeenten van de regio;
 - ff. *verhuurvergunning opkoopbescherming*:
vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Wet;
 - gg. *verkoper*:
de verkoper als bedoeld in titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - hh. *voorrangsregel*:
bepaling in de Wet of deze verordening op grond waarvan aan een specifieke categorie woningzoekenden voorrang wordt gegeven bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;
 - ii. *wet*:
Huisvestingswet 2014, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;
 - jj. *Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg (Wlz))*:
Een indicatie afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) voor het krijgen van langdurige zorg in de thuissituatie.
 - kk. *Wmo-verhuisindicatie (Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo))*:
een beoordeling die door de gemeente via het Wmo-loket wordt verstrekt. Een expertteam beoordeelt of iemand aanpassingen in de eigen woning kan krijgen of dat het beter is om met voorrang te verhuizen naar een reeds aangepaste woning.

- ll. *woningdelen:*
verhuurders kunnen meer mensen huisvesting bieden, wanneer huurders hun woning met elkaar delen (zonder dat zij een duurzaam gezamenlijk huishouden voeren). Bij woningdelen hebben huurders hun eigen woonruimte en maken daarnaast gebruik van gezamenlijke ruimten of voorzieningen, zoals de keuken en de badkamer. Verhuurders kunnen woningdelen faciliteren middels inwoning, hospitaverhuur of via friendscontracten (het verhuren van een huis aan meerdere alleenstaanden met een gezamenlijk huurcontract).
- mm. *woningmarktregio:*
de woningmarktregio die bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, en Putten;
- nn. *woningruil:*
Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning;
- oo. *woningzoekende:*
huishouden, waartoe ten minste één meerderjarig persoon behoort, dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 6, eerste lid is ingeschreven;
- pp. *woonduur:*
Het aantal jaren dat een woningzoekende op het laatste woonadres heeft gewoond;
- qq. *woongemeenschap:*
in een woongemeenschap wonen de inwoners in een woning (ongeacht het woningtype) van een woningcorporatie. De woongemeenschap bepaalt zelf hoe bewoners wonen en leven. Veelal kiezen de bewoners zelf hun nieuwe bewoners (ook wel coöptatie) of speelt in de woningtoewijzing door de woningcorporaties motivatie een rol;
- rr. *woonruimte:*
een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en een standplaats (zoals beschreven in artikel 1 van de Wet;
- ss. *zoekprofiel:*
het zoekprofiel als bedoeld in artikel 18;
- tt. *zorggeschikte woningen:*
zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren zijn deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt. Woningen in categorie BAT-score 3 en 4 en Woonkeur 6 (certificaat D) vallen binnen deze definitie. Daarnaast zijn de woningen dementie-vriendelijk ingericht en heeft het complex idealiter een brancardlift.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Paragraaf 2.1. De huisvestingsvergunningplicht

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimte in bezit van een verhuurder waarvan de huurprijs ten hoogste de maximale lagehuurgrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag is, mag alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. woonwagens en standplaatsen;
 - c. onzelfstandige woonruimte;
 - d. studentenwoonruimte;
 - e. woonruimte in een complex voor een woongemeenschap;
 - f. tussenvoorziening voor de huisvesting van een statushouder ingevolge de in artikel 28 van de wet bedoelde taakstelling;
 - g. woonruimte die deel uitmaakt van monument als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - h. woonruimten in eigendom van verhuurders, die via intermediaire verhuur verhuurd worden aan een zorginstelling, die door die zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling;
 - i. woonruimten in eigendom van verhuurders, die door die zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling.

3. Alle nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste de koopprijsgrens, mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning slechts woningzoekenden in aanmerking waarvan het huishoudinkomen lager is dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens.
2. In afwijking van het eerste lid, kunnen ook woningzoekenden met een hoger huishoudinkomen in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Dit kan alleen als het in artikel 48 lid 1 van de Woningwet 2015 genoemde percentage niet wordt overschreden.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woningen als bedoeld in artikel 2, derde lid uitsluitend in aanmerking kopers met een huishoudinkomen lager dan €49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens.

Paragraaf 2.2. Te huur aanbieden van woonruimte door verhuurders

Artikel 4. Te huur aanbieden van woonruimte

1. Woonruimte wordt door de verhuurders te huur aangeboden via het aanbodmodel, het lotingmodel of via directe bemiddeling.
2. Minimaal 10% en maximaal 20% van de totaal aangeboden vergunningplichtige woonruimte in bezit van een verhuurder wordt via het lotingmodel te huur aangeboden.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2, eerste lid aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een voor iedere woningzoekende toegankelijk digitaal platform: het huurportaal hurennoordveluwe.nl.
2. De bekendmaking van het aanbod bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de inkomensgrens als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a;
 - c. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik gegeven en genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend;
 - d. de wijze waarop de woning wordt toegewezen;
 - e. indien van toepassing, de van toepassing zijnde voorrangsregels;
 - f. of er met een urgentieverklaring op de woning gereageerd mag worden;
 - g. wijze waarop de woonruimte te huur wordt aangeboden als bedoeld in artikel 4.
3. De verhuurders bieden hun voor verhuur vrijkomende of beschikbare woonruimte tenminste vijf dagen te huur aan in het aanbodmodel.
4. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing op te huur aanbieden van woonruimte via directe bemiddeling.
5. De in het derde lid genoemde termijn van vijf dagen is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste en derde lid, van de Wet.
6. Over de toewijzing van alle aangeboden woonruimtes wordt jaarlijks voor 1 april door de verhuurders verantwoording afgelegd aan Burgemeester en Wethouders.

Artikel 6. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. De verhuurders dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform regionaal systeem waarin huishoudens zich kunnen laten inschrijven als woningzoekende.
2. De verhuurders stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Deze regels zijn in overeenstemming met het bepaalde in deze verordening. In ieder geval geldt dat:
 - a. het binnen drie maanden tweemaal niet reageren op een aan de woningzoekende toegewezen woning leidt tot een uitsluiting van deelname aan het woonruimteverdeelsysteem van drie maanden;

- b. een ontruiming in verband met hennep- of drugsproblematiek leidt tot een uitsluiting van deelname aan het woonruimteverdeelsysteem van twee jaar.
3. Voor de inschrijving en de jaarlijkse verlenging van de inschrijving kan een verhuurder een geldelijke bijdrage vragen.
4. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.
5. De inschrijving vervalt niet in de gevallen bedoeld in de artikelen 11a, 11b en 11c van de Wet.
6. De inschrijving vervalt niet wanneer een woningzoekende in de leeftijd van 18 tot 28 jaar een door de verhuurders aangewezen starterwoning krijgt toegewezen. De inschrijving vervalt ook niet wanneer de woningzoekende een woning met maximaal één slaapkamer of woon/ slaapkamer krijgt toegewezen, ongeacht de leeftijd van de woningzoekende.
7. De inschrijving vervalt niet in het geval van een urgentie als gevolg van herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering of wanneer de woningzoekende aanspraak maakt op een terugkeergarantie zoals opgenomen in het sociaal plan gemaakt voorafgaand aan sloop of ingrijpende verbetering zoals beschreven in artikel 15 en 31.
8. De inschrijving vervalt niet in het geval van woningruil.

Paragraaf 2.3 . Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

Artikel 7. Aanvraag huisvestingsvergunning

Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. naam, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
- b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
- c. het huishoudinkomen;
- d. het adres, naam van de verhuurder, en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
- e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
- f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening, en,
- g. indien van toepassing, een afschrift van de geldende, aan de aanvrager verleende urgentieverklaring.

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

1. Burgemeester en Wethouders beslissen tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de Wet weigeren Burgemeester en Wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning indien:
 - a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de Wet niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - b. de aanvrager niet behoort tot een in artikel 3 aangewezen categorie woningzoekenden;
 - c. het niet aannemelijk is dat de aanvrager na verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning de woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik kan nemen;
 - d. de woonruimte niet overeenkomstig het in of op grond van deze verordening bepaalde te huur of te koop is aangeboden;
 - e. een andere woningzoekende dan de aanvrager gelet op het bepaalde in de Wet of in deze verordening ten opzichte van de aanvrager eerder in aanmerking komt voor verlening van de huisvestingsvergunning;
 - f. verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning zou leiden tot overschrijding van het in artikel 14, tweede lid van de Wet genoemde percentage van 50%.
3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. de naam van de persoon of namen van de persoon of personen die als vergunninghouder worden aangemerkt.
4. In een huisvestingsvergunning kan een voorschrift worden opgenomen op grond waarvan de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Artikel 9. Rangorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning

1. Indien op grond van de Wet of deze verordening meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, komen achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:
 - a. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorie 1 als bedoeld in artikel 15 eerste lid, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - b. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorie 2 als bedoeld in artikel 15 eerste lid, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - c. woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorie 3 als bedoeld in artikel 15 eerste lid, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - d. woningzoekenden aan wie gelet op artikel 13 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van de aangevraagde huisvestingsvergunning;
 - e. woningzoekenden aan wie gelet op artikel 14 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van de aangevraagde huisvestingsvergunning;
 - f. de overige woningzoekenden.
2. De verhuurder kan bij het te huur aanbieden van woonruimte via het aanbodmodel bepalen dat urgentie niet van toepassing is, mits dit voor niet meer dan 50% van het vrijkomend woningaanbod gebeurt. Een dergelijke classificatie dient vermeld te worden bij de bekendmaking van het woningaanbod conform artikel 5.
3. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, stellen verhuurders nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.
4. Dit artikel is niet van toepassing indien een verhuurder woonruimte aanbiedt via het lotingmodel.
5. Bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder kan een huisvestingsvergunning worden verleend in afwijking van de voorwaarde uit het eerste lid.

Artikel 10. Onderlinge volgorde binnen elke rangordegroep

1. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 9, eerste lid, onder a tot en met c, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaring en, voor zover dat geen uitsluitel geeft op basis van hun inschrijfduur. Wanneer ook de inschrijfduur gelijk is geldt de woonduur en indien dat gelijk is gaat het huishouden met de oudste hoofdbewoner voor.
2. De volgorde waarin de woningzoekenden als bedoeld in artikel 9, eerste lid, onder d tot en met f, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.

Artikel 11. Volgordebepaling op basis van ingangsdatum of inschrijfduur

1. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van ingangsdatum als bedoeld in artikel 10, komt de woningzoekende met de eerste ingangsdatum als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de laatste ingangsdatum als laatste.
2. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van inschrijfduur als bedoeld in artikel 10, komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste inschrijfduur als laatste.
3. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van woonduur als bedoeld in artikel 10, komt de woningzoekende met de langste woonduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste woonduur als laatste.

Artikel 12. Toewijzing van woningen door middel van loting

1. Bij de bekendmaking van het aanbod conform artikel 5 wordt aangegeven welke woningen via loting worden aangeboden en wat de consequenties zijn van het weigeren van een door loting toegewezen woning.

2. Voor woningen die via loting worden toegewezen, geldt dat de woning toevalt aan de eerst gelote kandidaat.
3. Het zonder dwingende redenen weigeren van een via loting aan de woningzoekende toegewezen woning leidt tot een uitsluiting van deelname aan het woonruimteverdeelsysteem van zes maanden.
4. Aan de woningen die aangeboden worden via het lotingmodel kan de voorwaarde worden verbonden dat de woningzoekende economisch of maatschappelijk gebonden moet zijn aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de Wet.

Artikel 13. Voorrang bij woningtoewijzing voor specifieke doelgroepen

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

Woningtype	Doelgroepen
Seniorenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd van 55 jaar of ouder.
Woningen met een woningaanpassing die valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).	Woningzoekenden met een Wmo verhuisindicatie.
Zorggeschikte woningen	Woningzoekenden met een Wlz-indicatie voor langdurige zorg in de thuissituatie die nog in de eigen niet zorggeschikte woning wonen.
Jongerenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd tot 23 jaar
	Woningzoekenden met een leeftijd van 23 tot 28 jaar
Woningen met 3 slaapkamers	Huishoudens bestaande uit minimaal 3 personen
Woningen met 4 of meer slaapkamers	Huishoudens van 4 personen of meer.
Doorstroomwoning	55+’ers die een grote eengezinswoning (3 slaapkamers, minimaal 65 m ²) van een van de verhuurders achterlaten en verhuizen naar een gelijkvloerse sociale huurwoning met maximaal 2 slaapkamers.
Starterswoning	Woningzoekenden in de leeftijd van 18 tot 28 jaar.

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

Artikel 14. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Van de in artikel 2, eerste lid aangewezen categorieën woonruimte kan ten hoogste 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.

HOOFDSTUK 3 Urgenties

Paragraaf 3.1 De urgentieverklaring

Artikel 15. Voorrang bij urgentie

1. Er wordt een onderscheid gemaakt op basis van type urgentie, waarbij drie categorieën worden onderscheiden:
 - a. urgentiecategorie 1:
direct bemiddeld zoals bedoeld in artikel 20 worden de urgentiecategorieën:
 1. Statushouders zoals bedoeld in artikel 25;

2. Onbewoonbaarheid zoals bedoeld in artikel 26;
 3. Ernstige en chronische medische problematiek zoals bedoeld in artikel 27;
 4. Uitstroom naar zelfstandig wonen zoals bedoeld in artikel 29;
 5. Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering wanneer sprake is van een terugkeergarantie zoals bedoeld in artikel 31, onder c;
 6. Geweld en bedreiging zoals bedoeld in artikel 28, eerste lid, onder b.
- b. urgentiecategorie 2 :
- de volgende urgentiecategorieën zoeken eerst zelf naar een woning en worden daarna zo nodig bemiddeld zoals bedoeld in artikel 21:
1. Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering zoals bedoeld in artikel 31;
 2. Geweld en bedreiging zoals bedoeld in artikel 28, eerste lid onder a.
- c. urgentiecategorie 3:
- de volgende urgentiecategorieën zoeken zelf naar een woning zoals bedoeld in artikel 22:
1. Deelname overheidsprogramma zoals bedoeld in artikel 30;
 2. Mantelzorg zoals bedoeld in artikel 32;
 3. Scheiding of relatiebreuk met kinderen zoals bedoeld in artikel 33; 4°. Woonlasten zoals bedoeld in artikel 34.
2. Voor de in artikel 2, eerste lid aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie.

Artikel 16. Aanvraag om indeling in urgentiecategorie

1. Een aanvraag om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt ingediend door gebruikmaking van een door Burgemeester en Wethouders vastgesteld formulier.
2. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, geboortedatum, contactgegevens, en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
 - b. omvang van het huishouden van de aanvrager;
 - c. een toelichting op het woonprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring wordt aangevraagd met relevante bewijsstukken.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen van de aanvrager verlangen nadere gegevens te overleggen. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen Burgemeester en Wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen deskundig persoon of instantie. Deze persoon of instantie neemt de eventueel door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nadere regels in acht.
4. In een verklaring tot indeling in een urgentiecategorie kan ten hoogste één verhuurder tot de verplichting van het verlenen van urgentie worden uitgesloten. De verklaring is in dat geval van toepassing voor woningen van alle andere verhuurders in de regio, zoals bedoeld in artikel 1 onder ee.

Artikel 17. Beslissing op de aanvraag

1. Burgemeester en Wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring weigeren/ afwijzen indien naar hun oordeel:
 - a. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van huisuitzetting in de twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag door overlast, fraude of criminele activiteiten die zijn veroorzaakt door de aanvrager of een lid van diens huishouden;
 - b. de positie op de woningmarkt van de aanvrager zodanig is dat deze zelf binnen een redelijke termijn een woonruimte via de reguliere weg binnen de regio kan vinden;
 - c. de woningzoekende de mogelijkheid heeft om binnen een redelijke termijn het woonprobleem op te lossen door het al dan niet tijdelijk bewonen van onzelfstandige woonruimte;
 - d. de aanvrager niet economisch of maatschappelijk gebonden, als bedoeld in artikel 14, vierde lid, van de Wet, is aan de woningmarktregio, met uitzondering van:

1. de urgentiecategorie statushouders zoals bedoeld in artikel 25;
 2. de urgentiecategorie geweld en bedreiging zoals bedoeld in artikel 28, eerste lid onder a en b;
 3. de urgentiecategorie mantelzorg zoals bedoeld in artikel 32; en,
 4. de urgentiecategorie deelname overheidsprogramma zoals bedoeld in artikel 30;
- e. het huisvestingsprobleem is ontstaan of bestaat doordat de aanvrager of een lid van het huishouden een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 niet heeft uitgevoerd;
 - f. de woningzoekende niet in staat is om langdurig zelfstandig te wonen;
 - g. de woningzoekende niet in het eigen bestaan of in de kosten voor de woning kan voorzien of de schulden niet op orde zijn; of
 - h. de woningzoekende al is ingedeeld door Burgemeester en Wethouders van een andere gemeente binnen de woningmarktregio in de urgentiecategorie waarvoor de woningzoekende een aanvraag indient.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring op basis van scheiding of relatiebreuk met kinderen of woonlasten, als bedoeld in de artikelen 33 en 34, weigeren/ afwijzen indien de aanvrager naar hun oordeel niet al hetgeen redelijkerwijs van hem gevergd kan worden heeft gedaan om het huisvestingsprobleem op te lossen. In ieder geval wordt van deze woningzoekende verwacht dat hij gedurende zes maanden wekelijks heeft gereageerd op vrijkomend woningaanbod en dit ook kan aantonen.
 3. Ter voorbereiding op hun besluit op de aanvraag, kunnen Burgemeester en Wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen deskundig persoon of instantie.

Artikel 18. Inhoud van de regionale urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de ingangsdatum van de urgentieverklaring;
 - c. de urgentiecategorie waarin de houder van de urgentieverklaring is ingedeeld; en
 - d. het zoekprofiel dat het woonruimtetype bepaalt dat nodig is voor de oplossing van het huisvestingsprobleem.
2. De urgentieverklaring vervalt wanneer aan de houder van de urgentieverklaring een huisvestingsvergunning wordt verleend, maar uiterlijk:
 - a. op de datum van sloop of ingrijpende verbetering van de huidige woonruimte in geval van urgentieverklaringen waarmee woningzoekenden zijn ingedeeld in de in artikel 31 genoemde urgentiecategorie; of,
 - b. zes maanden na de datum waarop de urgentieverklaring is verleend voor de overige urgentieverklaringen.
3. De geldigheidsduur van een urgentieverklaring kan voor ten hoogste zes maanden verlengd worden. Een aanvraag tot verlenging van de geldigheidsduur van een urgentieverklaring wordt voor afloop van die termijn ingediend bij Burgemeester en Wethouders.

Artikel 19. Het woonruimtetype

De omschrijving van het woonruimtetype in het zoekprofiel omvat tenminste de volgende elementen:

- a. het aantal slaapkamers;
- b. de typering van de woonruimte.

Artikel 20. Bemiddelen van de houder van de urgentieverklaring

De in de regio werkzame verhuurders dragen in gezamenlijkheid verantwoordelijkheid voor het aanbieden van woonruimte aan de houder van de urgentieverklaring. De in de regio werkzame verhuurders doen de houder van de urgentieverklaring een direct aanbod van een woonruimte die behoort tot een in de urgentieverklaring omschreven woonruimtetype.

Artikel 21. Zelf zoeken door en daarna bemiddelen van de houder van de urgentieverklaring

1. De eerste fase van de urgentie begint op het moment dat de urgentieverklaring verleend is en duurt zes maanden. De woningzoekende reageert zelf op de woning overeenkomstig artikel 22.

2. De tweede fase van de urgentie begint op het moment dat de eerste fase eindigt. De woningzoekende wordt dan bemiddeld overeenkomstig artikel 20.

Artikel 22. Zelf zoeken door de houder van de urgentieverklaring

De woningzoekende met een urgentieverklaring reageert zelf actief via het aanbod- en/of lotingsmodel op passende woonruimte die voldoet aan het in de urgentieverklaring omschreven woonruimtetype.

Artikel 23. Intrekken urgentie

Burgemeester en Wethouders kan een urgentieverklaring uitsluitend intrekken indien:

- a. niet langer wordt voldaan aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 17, eerste lid, onder d;
- b. er sprake is van een afwijzingsgrond als bedoeld in artikel 17, eerste en tweede lid nadat de indeling in een urgentiecategorie heeft plaatsgevonden;
- c. de woningzoekende niet meer in aanmerking komt voor toedeling in een urgentiecategorie op grond van de artikelen 25 tot en met 34;
- d. de woningzoekende bij het verzoek om indeling in een urgentiecategorie onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt; of
- e. de woningzoekende een passende woning heeft geweigerd.

Artikel 24 Urgentiecommissie, Centrale uitgang en advisering

1. Burgemeester en Wethouders stellen in overleg met de overige gemeenten en verhuurders in de regio een reglement vast waarin de samenstelling, benoeming, bevoegdheden en werkwijze van de urgentiecommissie worden geregeld.
2. Burgemeester en Wethouders stellen in overleg met de overige gemeenten, de zorginstellingen en verhuurders in de regio een reglement vast waarin de samenstelling, benoeming, bevoegdheden en werkwijze van de Centrale uitgang worden geregeld.
3. De urgentiecommissie kan zich laten adviseren door een ter zake deskundige persoon.

Paragraaf 3.2 De urgentiecriteria

Artikel 25. Statushouders

1. Een statushouder wordt gelijkgesteld met de houder van een urgentieverklaring vanaf het moment waarop de statushouder ingevolge de in artikel 28 van de Wet bedoelde taakstelling gehuisvest dient te worden door een regiogemeente tot het moment waarop de statushouder gehuisvest is, tenzij de statushouder gehuisvest wordt in een tussenvoorziening.
2. Een statushouder die uitstroomt uit tussenvoorziening voor huisvesting ingevolge de in artikel 28 van de Wet bedoelde taakstelling komt voor indeling in de urgentiecategorie 'statushouders' in aanmerking.

Artikel 26. Onbewoonbaarheid

Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'onbewoonbaarheid' in aanmerking indien:

- a. de door aanvrager rechtmatig bewoonde zelfstandige woonruimte naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders feitelijk onbewoonbaar is als gevolg van brand, ontploffing, wateroverlast of andere ernstige schade; en,
- b. de onder a. bedoelde woonruimte niet binnen drie maanden zodanig hersteld kan worden, dat bewoning weer redelijkerwijs mogelijk is.

Artikel 27. Ernstige en chronische medische problematiek

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'Ernstige en chronische medische problematiek' in aanmerking indien:
 - a. de woningzoekende een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaat waar hij/ zij geneeskundige geestelijke zorg ontving of de woningzoekende in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet

- in een instelling verbleef in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden en deze verlaat; of,
- b. de woningzoekende of een van zijn of haar leden van het huishouden kampt met ernstige en chronische medische problematiek, waarbij de huidige woonsituatie levensontwrichtend is omdat de woningzoekende niet meer in staat is zelfstandig te functioneren in de huidige woonruimte, dan wel de behandeling van het probleem aantoonbaar in hoge mate ongunstig door de woonsituatie wordt beïnvloed, en voldaan wordt aan de in het vierde lid genoemde voorwaarden.
2. Bij de indeling in de in het eerste lid, onder a bedoelde urgentiecategorie kan Burgemeester en Wethouders één of meer van de volgende voorwaarden opleggen:
 - a. de woningzoekende ontvangt begeleiding voor een door Burgemeester en Wethouders te bepalen duur van een instelling in de regio, indien dit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - b. de woningzoekende neemt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij. Deze beperking maakt deel uit van het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel.
 3. De in het tweede lid bedoelde voorwaarden worden in de urgentieverklaring vermeld.
 4. De in het eerste lid, onder b genoemde voorwaarden zijn:
 - a. De woningzoekende heeft onderzocht of een woningaanpassing of voorziening de situatie kan verbeteren en kan beargumenteren waarom dat geen realistische oplossing is;
 - b. De woningzoekende of een van zijn of haar leden van het huishouden:
 1. heeft een Wmo-verhuisindicatie;
 2. heeft een verklaring van een ter zake deskundige tweedelijns zorgverlener waaruit blijkt dat de huidige woonsituatie leidt tot een ernstig risico voor de veiligheid, gezondheid of het functioneren met medische of psychische problematiek; of,
 3. kan aantonen dat de reisafstand en/of de beschikbare wijze van vervoer tussen de huidige woning en de voorziening voor zorg- of hulpverlening waar de woningzoekenden of een van zijn of haar leden van het huishouden op is aangewezen, een onaantoonbare belasting in termen van medisch risico, reistijd en/of kosten tot gevolg heeft.
 - c. Het is aannemelijk dat de fysieke beperkingen of gezondheidsproblemen zich langer dan een jaar manifesteren of dat langer dan een jaar van een voorziening voor zorg- of hulpverlening gebruik zal worden gemaakt.
 5. Burgemeester en Wethouders kan zich bij de beoordeling of de in het vierde lid genoemde omstandigheden zich voordoen, laten adviseren door een ter zake deskundige medische of sociaal-medische adviseur die geen behandelrelatie heeft met de in het eerste lid bedoelde woningzoekende.

Artikel 28. Geweld en bedreiging

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'geweld en bedreiging' in aanmerking indien:
 - a. aan hem/haar wegens huiselijk geweld of mensenhandel een plaats in een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en hij die deze opvang verlaat; of,
 - b. ten aanzien van de woningzoekende of één of meer leden van diens huishouden sprake is van ernstig psychisch of fysiek geweld, ten gevolge waarvan de aanvrager redelijkerwijs niet langer in de zelfstandige woonruimte kan blijven wonen, en voldaan wordt aan de in het derde lid genoemde criteria.
2. Bij de indeling van de in het tweede lid, onder a bedoelde urgentiecategorie kan Burgemeester en Wethouders één of meer van de volgende voorwaarden opleggen:
 - a. de woningzoekende ontvangt begeleiding voor een door Burgemeester en Wethouders te bepalen duur van een instelling in de regio, indien dit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;

- b. de woningzoekende neemt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij.
3. De in het eerste lid, onder b genoemde criteria zijn:
- a. de aanvrager bewoont op het moment waarop de urgentieverklaring wordt aangevraagd rechtmatig een in de regio gelegen zelfstandige woonruimte; en,
 - b. er is een schriftelijke verklaring van de politie of Veilig Thuis, waaruit blijkt dat aanvrager in verband met de in het eerste lid, onder b. bedoelde problematiek om veiligheidsredenen niet meer in de zelfstandige woonruimte kan blijven wonen.

Artikel 29. Uitstroom naar zelfstandig wonen

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'uitstroom naar zelfstandig wonen' in aanmerking indien:
- a. aan de woningzoekende wegens dakloosheid een plaats in een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en de woningzoekende deze opvang verlaat;
 - b. de woningzoekende een voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaat;
 - c. de woningzoekende de leeftijd van achttien jaar doch niet de leeftijd van drieëntwintig jaar heeft bereikt en de woningzoekende een accommodatie of gesloten accommodatie als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaat; of,
 - d. de woningzoekende na een verblijf van tenminste drie aaneengesloten maanden een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaat.
2. Bij de indeling van de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie kan Burgemeester en Wethouders één of meer van de volgende voorwaarden opleggen:
- a. de woningzoekende ontvangt begeleiding voor een door Burgemeester en Wethouders te bepalen duur van een instelling in de regio, indien dit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - b. de woningzoekende neemt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij. Deze beperking maakt deel uit van het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel.
3. De in het vorige lid bedoelde voorwaarden worden in de urgentieverklaring vermeld.

Artikel 30. Deelname overheidsprogramma

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'deelname overheidsprogramma' in aanmerking indien de woningzoekende deelneemt aan een overheidsprogramma gericht op duurzaam uitstappen waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van werk of dagbesteding buiten de seksbranche.
2. Indien dit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende, kan bij de indeling in de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie de voorwaarde opgelegd worden dat de woningzoekende voor een door Burgemeester en Wethouders te bepalen duur van een instelling in de regio begeleiding ontvangt.

Artikel 31. Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering

Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering' in aanmerking indien:

- a. het huisvestingsprobleem van de aanvrager wordt veroorzaakt door de aanstaande sloop of ingrijpende renovatie van de door hem rechtmatig bewoonde woonruimte door een van de verhuurders, waardoor aanvrager redelijkerwijs niet meer in zijn woonruimte kan blijven wonen, en de peildatum voor het aanvragen van urgentie zoals opgenomen in het sloopbesluit van Burgemeester en Wethouders is verstreken; of,
- b. de woningzoekende aanspraak maakt op een terugkeergarantie zoals opgenomen in het sociaal plan gemaakt voorafgaand aan sloop of ingrijpende verbetering.

Artikel 32. Mantelzorg

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

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

Artikel 33. Scheiding of relatiebreuk met kinderen

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'scheiding of relatiebreuk met kinderen' in aanmerking indien:
 - a. de aanvrager is belast met de zorg voor een of meer kinderen beneden de leeftijd van 21 jaar;
 - b. de aanvrager een beroep op urgentie doet na een verbroken huwelijk, een beëindigd samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap of een verbroken duurzaam gemeenschappelijk huishouden, waarbij men tenminste drie jaar of langer op hetzelfde adres heeft samengewoond; en,
 - c. voldaan wordt aan een of meerdere van de in het volgende lid genoemde voorwaarden.
2. De in het vorige lid, onder c bedoelde voorwaarden zijn:
 - a. de aanvrager kan aantonen dat het kind/de kinderen bij hem/haar het hoofdverblijf heeft; en,
 - b. de aanvrager heeft het recht om in de gedeelde woning te blijven wonen opgeëist, maar kan daar om een financiële of andere reden niet blijven wonen.
3. in het geval van een scheiding of relatiebreuk kan slechts aan één van de beide ex-partners urgentie worden verleend. Indien beide ex-partners urgentie aanvragen, besluit de urgentiecommissie op basis van de haar beschikbare informatie aan wie van hen urgentie wordt verleend.

Artikel 34. Woonlasten

Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'woonlasten' in aanmerking indien:

- a. de aanvrager op dit moment een zelfstandige woonruimte bewoont;
- b. de aanvrager kan aantonen dat de woonlasten (huur of hypotheeklasten) zodanig hoog zijn dat het besteedbare inkomen na aftrek van de woonlasten lager is dan het bedrag dat resteert als de normhuur als bedoeld in artikel 17, tweede lid van de Wet op de huurtoeslag wordt afgetrokken van de bijstandsnorm die voor aanvrager geldt c.q. voor zijn situatie zou gelden; en,
- c. de betaalbaarheidsproblemen het gevolg zijn van een niet-verwijtbare en onvoorziene inkomensdaling.

HOOFDSTUK 4. Verkoop van nieuw te bouwen woonruimte

Artikel 35. Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op het te koop aanbieden van woonruimte als bedoeld in artikel twee, derde lid.

Artikel 36. Melding van voor verkoop beschikbaar komende woningen

1. De verkoper meldt aan Burgemeester en Wethouders het voor in gebruik nemen beschikbaar komen van voor verkoop bestemde woonruimte. Burgemeester en Wethouders kunnen voor het doen van de melding een formulier vaststellen.
2. De in het eerste lid bedoelde melding geschiedt tenminste [aantal] maanden voordat de voor verkoop bestemde woonruimte te koop worden aangeboden.

Artikel 37. Bekendmaking van het aanbod van woonruimte

1. Woonruimte wordt door de verkoper gedurende tenminste [vier weken] te koop aangeboden. Gedurende deze termijn gaat de verkoper niet over tot selectie van de beoogde koper van de woonruimte.
2. Het in het vorige lid bedoelde aanbod voldoet tenminste aan de volgende vereisten:
 1. a. het aanbod wordt op een openbaar, voor eenieder zonder aanmelding toegankelijke, website gedaan;
 2. b. het aanbod vermeldt welke categorieën kopers op grond van de Wet en deze verordening:
 - i. in aanmerking komen voor de voor ingebruikname van de woonruimte vereiste huisvestingsvergunning; en,
 - ii. met voorrang in aanmerking komen voor het verlenen van die huisvestingsvergunning;
3. De in het eerste lid genoemde termijn van [vier weken] is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste en derde lid, van de Wet.
4. Burgemeester en Wethouders kan nadere regels stellen ten aanzien van de website waarop het aanbod wordt gedaan, de kenbaarheid en bereikbaarheid daarvan en de kenbaarheid, vindbaarheid en inhoud van het aanbod.

Artikel 38. Aanbieden van de woonruimte aan potentiële kopers die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt

1. Na afloop van de in artikel 37, eerste lid, genoemde termijn biedt de verkoper de woonruimte aan, aan de potentiële kopers die gedurende die termijn hun belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar hebben gemaakt. De verkoper neemt daarbij het in dit artikel bepaalde in acht.
2. De verkoper biedt de woonruimte eerst aan, aan potentiële kopers die behoren tot de in artikel 39 aangewezen categorieën.

Artikel 39. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Bij 50% van de verleende huisvestingsvergunningen, wordt voorrang gegeven aan potentiële kopers die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, vierde lid, van de Wet.

Artikel 40. Volgordebepaling

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

Artikel 41. Regels over het verslag over het verloop van de aanbestedingsprocedure

1. De verkoper documenteert per aangeboden woonruimte in ieder geval:
 - a. gedurende welke periode en op welke wijze hij het in artikel 37 bedoelde aanbod heeft bekendgemaakt;
 - b. het aantal potentiële kopers dat belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar heeft gemaakt en tot welke categorieën de potentiële kopers als bedoeld in artikel 37, tweede lid, onder b, deze potentiële kopers behoorden; en
 - c. de wijze waarop de in artikel 38 bedoelde aanbiedingen hebben plaatsgevonden en hoe de in dat artikel bedoelde volgorde is bepaald;
 - d. de datum waarop, op basis van welke criteria en op welke wijze hij de beoogde koper van de woonruimte geselecteerd heeft.
2. De verkoper bewaart de gedocumenteerde informatie op een voor de toezichthouder toegankelijke en inzichtelijke wijze tot uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden

van de huisvestingsvergunning die naar aanleiding van het in artikel 37, eerste lid, bedoelde aanbod van de woonruimte is verleend.

Artikel 42. Aanvullende bepaling over de aanvraag van een huisvestingsvergunning

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 gaat de aanvraag om een huisvestingsvergunning vergezeld van een schriftelijke, naar waarheid ingevulde en ondertekende, verklaring van de verkoper dat hij het te koop aanbieden van de woonruimte en het selecteren van de koper overeenkomstig het in deze verordening bepaalde heeft uitgevoerd.

HOOFDSTUK 11. Slotbepalingen Artikel 43. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en Wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014.
2. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt:
 - a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet € maximaal eerste categorie bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, per 1 januari 2024 is dat € 515;
 - b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet € maximaal vierde categorie bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, per 1 januari 2024 is dat € 25.750.
3. In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, van de wet € maximaal vijfde categorie bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, per 1 januari 2024 is dat € 103.000 indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

Artikel 44. Uitvoering

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere regels stellen gericht op de uitvoering van hoofdstuk 3 van deze verordening.

Artikel 45. Overgangsregeling

1. De op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in de regio als urgent aangemerkte woningzoekenden behouden hun eerdere urgentie, zolang de oorspronkelijke geldigheidsduur niet is verstreken.
2. De op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in de regio ingeschreven woningzoekenden op de woningmarkt behouden hun inschrijfduur.

De Huisvestingsverordening gemeente Putten 2024 blijft van toepassing op bezwaar- en beroepsprocedures betreffende bezwaar- en beroepschriften die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend

Artikel 46. Experimenten

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ruimte bieden aan experimenten op het gebied van de woonruimteverdeling voor een bepaalde tijd, waarbij kan worden afgeweken van de bepalingen in deze verordening.

2. De resultaten van een experiment, waaronder in ieder geval de werking en de effecten van het experiment en de uitkomst van de evaluatie ervan, moeten deel uitmaken van het reguliere overleg over de (werking van) de huisvestingsverordening.
3. Wanneer van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, wordt hiervan melding en verslag gedaan aan de gemeenteraad.

Artikel 47. Bezwarencommissie Woonruimteverdeling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen advies vragen aan de Bezwarencommissie Woonruimteverdeling indien tegen een besluit van Burgemeester en Wethouders bezwaar wordt aangetekend.
2. Burgemeester en Wethouders stellen in overleg met de overige gemeenten in de regio een reglement vast waarin onder andere de samenstelling, benoeming, bevoegdheden en werkwijze van de bezwarencommissie worden geregeld.
3. Dit reglement wordt aangeduid als Reglement Bezwarencommissie Woonruimteverdeling.
4. Als het voor de bezwarencommissie niet mogelijk is advies uit te brengen op een zodanig tijdstip dat Burgemeester en Wethouders binnen de wettelijke termijn een beslissing op het bezwaarschrift kunnen nemen, is de commissie bevoegd om namens Burgemeester en Wethouders de beslistermijn op het desbetreffende bezwaarschrift te verlengen overeenkomstig artikel 7:10 lid 3 van de Awb.

Artikel 48. Afwijkingsbevoegdheid

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

Artikel 49. Citeertitel en inwerkingtreding

1. Dit besluit kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening 2026 gemeente Putten 2026 en treedt in werking 1 januari 2026.
2. De huisvestingsverordening 2024 gemeente Putten wordt ingetrokken met ingang van 1 januari 2026.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 december 2025.

*de griffier,
E.G. van Drie-Timmer.
de voorzitter
H.A. Lambooi*