

Huisvestingsverordening West Betuwe 2026

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het initiatiefvoorstel van de fractie van D66, Dorpsbelangen en Verenigd West Betuwe van 6 maart 2026,

gelet op artikelen 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 20 en 35 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit: Tot vaststellen van de Huisvestingsverordening West Betuwe 2026

Huisvestingsverordening West Betuwe 2026

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- economische binding: als de woningzoekende met een oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in de kern te vestigen;
- huisvestingsvergunning: Een vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet;
- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- kooprijsgrens: geldbedrag, maximaal het in artikel 7, tweede lid, van de wet genoemde bedrag;
- maatschappelijke binding: als de woningzoekende:
 - a. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die kern te vestigen; of
 - b. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die kern; of
 - c. sprake is van een persoon die langer dan twee jaar eerstegraads familie in de kern heeft wonen, mits zij in het verleden zelf zes jaar of langer onafgebroken ingezetene zijn geweest van de desbetreffende kern;
- nieuwbouw koopwoning: nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte aangewezen in artikel 2;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- vitale beroepsgroepen: zorg, brandweer, politie, onderwijs en kinderopvang;
- wet: de Huisvestingswet 2014.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Toepassingsbereik

Deze verordening is van toepassing op de volgende aangewezen kernen uit de gemeente West Betuwe: Asperen, Buurmalsen, Herwijnen, Heukelum, Rump, Spijk, Tricht en Vuren.

En op de aangewezen geclusterde kernen uit de gemeente West Betuwe ;

Rhenoy, Gellicum en Acquoy - Neerijnen, Opijnen en Est - Heesselt, Ophemert en Varik - Waardenburg en Tuil - Haaften en Hellouw - Deil en Enspijk

Artikel 3. Aanwijzing vergunning plichtige woonruimte

1. De volgende categorie van woonruimte mag zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven:
 - a. nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste de koopprijsgrens, gelegen in één van de in artikel 2 aangewezen kernen.
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, waarvoor een vergunning is afgegeven;
 - b. onzelfstandige woonruimten;

- c. dienst- dan wel bedrijfswoningen;
- d. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen;
- e. wisselwoningen;
- f. woonruimten die door een zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling;
- g. woonruimte die tijdelijk wordt verhuurd, op grond van artikelen 7:274c tot en met 7.274 f van het Burgerlijk Wetboek;
- h. woonwagenstandplaatsen.

Artikel 4. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in artikel 2, onder a, slechts in aanmerking:
 - a. meerderjarige woningzoekenden;
 - b. woningzoekenden met een huishoudinkomen voor nieuwbouw koopwoningen niet hoger dan €67.366 voor een eenpersoonshuishouden en €89.821 voor een meerpersoonshuishouden;
2. De huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a, wordt verleend:
 - a. als alle benodigde gegevens zoals bedoeld in artikel 7 tijdig zijn verstrekt;
 - b. in overeenstemming met de voorrangsregels uit artikel 10;
 - c. aan de woningzoekende die naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest geschikt is voor de nieuwbouw koopwoning in het geval sprake is van meerdere aanvragers ten aanzien van dezelfde woning en zij op gelijke wijze onder toepassing van artikel 10 vallen.
3. Ter invulling van de meest geschikte aanvrager als bedoeld in het tweede lid onder c, kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.
4. In afwijking van het eerste lid, onder b, met betrekking tot betaalbare koop kunnen burgemeester en wethouders een afwijkende inkomensgrens vaststellen, wanneer vanwege de te verwachten leencapaciteit de inkomensgrens tot onevenredige effecten zou leiden.

Artikel 5. Jaarlijkse aanpassing van koopprijsgrens en inkomensgrenzen

1. De in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn de bedragen die gelden in 2025. Deze bedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd:
 - a. De koopprijsgrens in artikel 2, eerste lid, onder a, overeenkomstig artikel 7, vierde lid, van de wet;
 - b. De inkomensgrenzen in artikel 3, eerste lid, onder b, overeenkomstig artikel 10, vierde en vijfde lid, van de wet.

Artikel 6. Vruchteloze aanbidding

1. Bij vruchteloze aanbidding wordt een huisvestingsvergunning voor een betaalbare nieuwbouw koopwoning, als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a, verleend in afwijking van de voorwaarden uit artikel 4.
2. Van vruchteloze aanbidding zoals bedoeld in het eerste lid is sprake als de verkoper van de woonruimte dertien weken lang, gerekend vanaf de datum van de eerste advertentie, zonder resultaat heeft aangeboden aan huishoudens die er op grond van artikel 4 voor in aanmerking komen, mits:
 - a. de woonruimte is aangeboden conform het bepaalde in artikel 9; en
 - b. er minstens eenmaal per maand met de woonruimte is geadverteerd.
3. Als de eigenaar aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden, kunnen burgemeester en wethouders eveneens toestemming geven voor toepassing aan het in het eerste lid bepaalde.
4. De verkoper kan bij vruchteloze aanbidding van de koopprijs afwijken ten gunste van de koper.

Artikel 7. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. Naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. Omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. Huishoudinkomen;

- d. Beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - e. Als dat van toepassing is: de voorrangscategorie waartoe de aanvrager behoort.
3. Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.
 4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. aan wie de vergunning is verleend (volledige naam, geboortedatum, geboorteplaats, geboorteland);
 - b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
 - c. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.

Artikel 8. Intrekken van de huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken op de genoemde gronden van artikel 18 van de wet.

Artikel 9. Bekendmaking aanbod van betaalbare koopwoningen

1. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de prijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en;
 - c. de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning waaronder duidelijke vermelding dat er sprake is van voorrang op basis van kernbinding.
2. Bekendmaking geschiedt:
 - a. tegen een marktconforme koopprijs; en
 - b. in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op andere naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.

Artikel 10. Voorrang bij maatschappelijke of economische binding (kernbinding)

1. Woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan een in deze verordening aangewezen kern hebben voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 3, eerste lid, onder a, aangewezen woonruimte in die kern;
2. Maximaal 50% van het aanbod van betaalbare nieuwbouw koopwoningen mag met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan een in artikel 2 aangewezen kern; Bij de geclusterde kernen wordt de 50% berekend op gebiedsniveau.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte krijgen woningzoekenden met een maatschappelijke binding voorrang op woningzoekenden met een economische binding;
4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte krijgen woningzoekenden met een economische binding die werkzaam zijn in vitale beroepen voorrang op andere woningzoekenden met economische binding.

Artikel 11. Weigeringsgronden

Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt.

Artikel 12. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager afwijken van deze verordening.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 13. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor de overtreding van de artikelen 8, eerste en tweede lid van de wet;
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete.

Artikel 14. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 september 2026
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening West Betuwe 2026.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 maart 2026, 2026-024,

*de griffier
Hans van der Graaff*

*de voorzitter
Servaas Stoop*

Toelichting

Algemeen

Wettelijk mogen alleen beperkende regels in een huisvestingsverordening worden gesteld aan de verdeling van woonruimte als sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. De gemeenteraad moet aantonen dat er schaarste is en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan (betaalbare) woningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Schaarste

In de gemeente West Betuwe is er sprake van een groot woningtekort. Vooral betaalbare huur- en koopwoningen zijn schaars. Om huishoudens zoveel mogelijk kansen te bieden op de woningmarkt en verdringingseffecten als gevolg van schaarste tegen te gaan, kan de gemeente verschillende instrumenten inzetten. Via deze huisvestingsverordening wordt in hoofdstuk 2 gestuurd op de verdeling betaalbare koopwoningen.

Woonruimte regionaal

Ook in de regio Rivierenland is – net als in de rest van Nederland - de woonruimte schaars. Ieder aanbod van sociale huur in een kleine kern in de gemeente West Betuwe krijgt veel reacties, ook vanuit andere kernen en ook van buiten de gemeente. Met name starters worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. Met andere woorden, ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te bemachtigen. Ondertussen wordt de druk alleen maar groter. De wachttijden voor een sociale huurwoning lopen alleen maar op, en het aantal verhuisbewegingen neemt af, zo blijkt ook uit het schaarsteonderzoek van Companen.

Lokale voorrangsregel

B&W mag volgens de wet, lokale voorrangsregels toepassen voor woningzoekenden. In gemeente West Betuwe kiezen we hier voor ten aanzien van de in artikel 2 genoemde kernen. De reden hiervoor is gelegen in de zeer geringe uitbreidingsmogelijkheden in deze kernen in combinatie met de sociale cohesie in deze kernen. Door het beperkt aanwezig zijn van voorzieningen zijn bewoners van de kernen meer dan elders op elkaar aangewezen. Sociale netwerken zijn daarom belangrijk. Gerichte woningtoewijzing kan dit ondersteunen en kwetsbaarheid van burgers verminderen.

Sociale huurwoningen

De verordening regelt kernbinding voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen in de kleine kernen. De sociale huurwoningen zijn nu nog buiten de verordening gehouden. Om kernbinding in de kleine kernen voor sociale huurwoningen mogelijk te maken moet de gemeente nader onderzoek doen en afspraken maken over de uitvoering met betrokken partijen. Pas als die voorbereiding rond is zullen regels in de verordening opgenomen worden ten aanzien van het verdelen van woonruimte ten aanzien van sociale huurwoningen.

Onderbouwing noodzaak kernbinding

In Nederland is de vrijheid van vestiging een groot goed. Een eventuele voorrangsregeling moet dan ook gemotiveerd worden. Bijvoorbeeld door aan te tonen dat er nu lokaal onevenwichtige en onrechtvaardige effecten zijn door de schaarste aan woonruimte. Daartoe is vorig jaar een schaarste onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de gemeente West Betuwe door Companen (augustus 2024). Companen constateerde schaarste aan zowel sociale huurwoningen als goedkope en betaalbare koopwoningen en stelt dat er ook in de komende jaren nog sprake zal zijn van schaarste.

Een aantal conclusies uit het onderzoek van Companen:

- Om ook in de toekomst te voldoen aan de behoefte aan sociale huurwoningen zal de sociale huurvoorraad moeten uitbreiden. Companen raamt dat er tenminste zo'n 500 sociale huurwoningen extra nodig zijn om aan de vraag te voldoen. In de Woondeal die regionaal is gesloten, is ook re-

kening gehouden met een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen. Daarin is vastgelegd dat de gemeente West Betuwe 616 sociale huurwoningen toevoegt van 2022 tot en met 2030.

- Op dit moment zijn er slechts 118 woningen vastgelegd in harde plannen.
- Met name het segment van goedkope koopwoningen, met een koopprijs tot € 295.000 is nagenoeg opgedroogd.
- De marktindicator van de NVM laat voor rijwoningen en tweekappers een zeer hoge marktdruk zien. Woningzoekenden hebben zeer weinig keuze. Er staan in de bestaande woningvoorraad nauwelijks woningen te koop in het betaalbare segment tot € 390.000 (2024, 2025 € 405.000).
- Er is sprake van toenemende schaarste in de sociale huur in Rivierenland. De gemiddelde wachttijd in de gemeente West Betuwe voor een sociale huurwoning stijgt net als het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning.

Er is vervolgens gekeken in welke mate de woningschaarste leidt tot verdringing in de koopsector van lokaal woningzoekenden in de kernen met minder dan 3.300 inwoners in de gemeente West Betuwe (oktober 2025). Op basis van CBS-cijfers blijkt dat in de periode 2019-2023 in al deze kernen minder dan 50% van de koopwoningen is toegewezen aan inwoners uit de betreffende kern. Gemiddeld werd 25% van de koopwoningen verkocht aan inwoners van de betreffende kern. In de meeste kernen werd bovendien meer dan 50% van de koopwoningen verkocht aan vestigers uit andere gemeenten.

Tabel 1: herkomst kopers van verkochte koopwoningen per kern (2019-2023)

	Verhuizer uit eigen kern	Vestiger andere kern West Betuwe	Vestiger andere gemeente	Totaal
Herwijnen	48%	19%	33%	100%
Heukelum	38%	10%	51%	100%
Rhenoy	32%	15%	53%	100%
Acquoy	32%	15%	53%	100%
Spijk	31%	12%	58%	100%
Vuren	29%	10%	61%	100%
Waardenburg	28%	20%	52%	100%
Asperen	27%	10%	63%	100%
Tuil	24%	25%	51%	100%
Hellouw	24%	25%	51%	100%
Opijnen	24%	22%	55%	100%
Est	24%	22%	55%	100%
Neerijnen	24%	22%	55%	100%
Haaften	23%	26%	51%	100%
Varik	22%	13%	65%	100%
Heesselt	22%	13%	65%	100%
Deil	20%	32%	48%	100%
Tricht	19%	26%	56%	100%
Enspijk	18%	30%	52%	100%
Gellicum	18%	30%	52%	100%
Rumpt	18%	30%	52%	100%
Ophemert	18%	9%	73%	100%
Buurmalsen	15%	26%	58%	100%

Bron: CBS (2025)

Hoewel in een aantal kernen een substantieel aantal koopwoningen is gebouwd de afgelopen jaren (onder andere Herwijnen, Rhenoy, Haaften, Tuil en Vuren), is dat voor veel andere kernen niet het geval geweest. In de helft van bovengenoemde kernen zijn er maximaal tien koopwoningen toegevoegd. Dit maakt dat in de nieuwbouw nog weinig mogelijkheden zijn gecreëerd voor lokaal woningzoekenden.

Ook in de sociale huursector is in kernen met minder dan 3.300 inwoners minder dan de helft van de woningen in de afgelopen jaren toegewezen aan inwoners van de betreffende kern:

Tabel 2: herkomst huurders van toegewezen sociale huurwoningen per kern (2019-2023)

	Verhuizer uit eigen kern	Vestiger andere kern West Betuwe	Vestiger andere gemeente	Totaal
Acquoy	31%	19%	50%	100%
Rhenoy	31%	19%	50%	100%
Waardenburg	31%	13%	56%	100%
Herwijnen	31%	10%	59%	100%
Neerijnen	30%	13%	57%	100%
Est	30%	13%	57%	100%
Opijnen	30%	13%	57%	100%
Heukelum	29%	14%	57%	100%
Haaften	28%	26%	46%	100%
Tuil	27%	26%	47%	100%
Hellouw	27%	26%	47%	100%
Varik	27%	20%	53%	100%
Heesselt	27%	20%	53%	100%
Spijk	27%	12%	62%	100%
Asperen	27%	9%	64%	100%
Vuren	18%	0%*	82%	100%
Tricht	15%	23%	62%	100%
Buurmalsen	13%	25%	63%	100%
Enspijk	12%	24%	65%	100%
Gellicum	12%	24%	65%	100%
Rumpt	12%	24%	65%	100%
Ophemert	0%*	40%	60%	100%
Deil	0%*	33%	67%	100%

Bron: CBS (2025)

*Zeer weinig waarnemingen, waardoor CBS het percentage afrondt naar 0%. In werkelijkheid zal dit percentage naar alle waarschijnlijkheid iets hoger liggen.

Waarom kernbinding

Door het beperkt aanwezig zijn van voorzieningen en de vaak slechte openbaar vervoersverbindingen zijn bewoners van de kleinere kernen in de gemeente West Betuwe, net als in andere landelijke gemeenten in Nederland, meer dan in de grotere kernen op elkaar aangewezen. Sociale netwerken (onder andere via familie, vrienden en het verenigingsleven) zijn daarom extra belangrijk voor het behoud van de lokale sociale cohesie en het ondersteunen van kwetsbare inwoners. Dat behoud is van groot belang voor de toekomst waarin door vergrijzing de behoefte aan ondersteuning door het netwerk alleen maar groter zal worden. Daarom is het belangrijk dat jongeren in de eigen kern woonruimte kunnen vinden en dat ouderen er kunnen blijven wonen. Zodat bestaande netwerken in stand blijven en ook versterkt worden. In veel kernen zijn al jarenlang geen tot heel weinig sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen bijgebouwd. In de meeste van deze kernen zijn er ook zeer geringe uitbreidingsmogelijkheden dan wel harde plannen voor de bouw van voldoende nieuwe sociale huurwoningen/betaalbare koopwoningen in de nabije toekomst.

Vitale beroepsgroepen

De gewijzigde Huisvestingswet 2014 maakt het verlenen van voorrang aan woningzoekenden die een vitaal beroep uitoefenen expliciet mogelijk en stelt hier ook eisen aan, namelijk dat er een tekort moet zijn aan deze beroepen in de gemeente én dat deze beroepen van vitaal belang zijn voor de lokale samenleving. Gemeenten mogen dit laatste zelf onderbouwen. In de gemeente West Betuwe is ervoor gekozen om onder deze regeling de volgende sectoren aan te wijzen: zorg, brandweer, politie, onderwijs en kinderopvang (zie artikel 10, van de huisvestingsverordening) omdat deze een belangrijk maatschappelijk belang vertegenwoordigen. Binnen de aangewezen sectoren moet het gaan om beroepen waarbij men met het inkomen in beginsel in aanmerking kan komen voor sociale huur of voor betaalbare koopwoningen. Reden hiervoor is allereerst dat de voorrangregeling anders niet effectief is want er gelden ook inkomenseisen voor sociale huur en betaalbare koop. Het moet binnen de sectoren gaan om uitvoerende beroepen die in de praktijk staan. De beroepen in de aangewezen sector moeten bijvoorbeeld in daadwerkelijk contact staan met de cliënt, met inwoners of met leerlingen. Denk hierbij aan de zogenaamde 'handjes aan het bed' of de 'ogen en oren op straat'. Tekort aan personeel is niet

altijd te herleiden tot de gemeente West Betuwe. Vanwege het grote maatschappelijke belang van de uitvoerende functies moet worden voorkomen dat tekorten ontstaan. Voor het onderwijs (in basis- en voortgezet onderwijs) is het terugdringen van de personeelstekorten in het onderwijs al jaren een aandachtspunt van het Rijk (Zie onder meer: www.aanpaklerarentekort.nl). In de zorgsector is sprake van toenemende tekorten in de regio en in het bijzonder lokale aanbieders. Kinderopvang is een belangrijke sector om een aantal redenen. Voor jonge kinderen zorgt een kwalitatief goede en beschikbare kinderopvang voor een goede start. Dit draagt bij aan de mogelijkheden voor jonge kinderen om zich te ontwikkelen. Kinderopvang is een voorwaarde om ieder kind een gelijke start te geven. Kinderopvang geeft ouders de mogelijkheid om (meer) te werken. Kinderopvang biedt dus een mogelijkheid om tekorten in andere arbeidsmarktsectoren te helpen voorkomen. In het tweede kwartaal van 2022 stonden tegenover elke duizend banen in de kinderopvang 55 vacatures. Het is de hoogste vacaturegraad die ooit is gemeten in de kinderopvang. (CBS, februari 2023). Het maatschappelijk belang van de brandweer is evident. Dit is in de gemeente West Betuwe en elders georganiseerd door een combinatie van professionals en vrijwilligers die bij incidenten worden opgeroepen om binnen 8 minuten ter plaatse te zijn vanaf de kazerne. Uit een onderzoek van het CBS blijkt dat de tekorten groot zijn dan wel dreigen in de brandweer en voor de politie.

Toelichting artikelsgewijs; In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen behandeld die nadere toelichting nodig hebben.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (zie artikel 1) al een flink aantal definities kent die bindend zijn voor deze verordening. Deze definities worden in deze verordening niet herhaald.

Voor wat betreft de definitie van maatschappelijke binding geeft de wet in artikel 14, tweede lid, aan dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50 procent van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente (lees: een kern).

Een economische binding aan de kern wordt geacht te bestaan indien de woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in de kern te vestigen (artikel 14, vierde lid, onder a van de wet).

Een maatschappelijke binding aan de kern wordt geacht te bestaan indien de woningzoekende (artikel 14, vierde lid, onder b van de wet):

- d. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die kern te vestigen; of
- e. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die kern.

Gemeenten kunnen nadere invulling geven aan de omschrijving van economische en maatschappelijke binding. In dit geval is daarvoor gekozen wat betreft de maatschappelijke binding. Daarover is bepaald dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die langer dan twee jaar eerstegraads familie heeft wonen, mits zij in het verleden zelf zes jaar of langer onafgebroken ingezetene zijn geweest van de desbetreffende kern.

Hoofdstuk 2. Verdeling van woonruimte

Artikel 3. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Dit artikel 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.

Eerste lid, onder a: vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. De wet geeft de mogelijkheid om een vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen in te voeren. In West Betuwe is er voor gekozen om betaalbare koopwoningen in de kleine kernen onder deze vergunningplicht te laten vallen, omdat de vraag naar deze woningen groot is en er ook extra inspanning mee gemoeid is om deze woningen te realiseren. We willen daarom ook graag dat deze woningen bij de juiste doelgroep terechtkomen.

Tweede lid: in het tweede lid wordt een aantal categorieën woonruimte uitgezonderd van de werking van hoofdstuk 2:

- woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet waarvoor een vergunning is afgegeven, omdat het gaat om tijdelijke verhuur bedoeld om leegstand te voorkomen. De woonruimte maakt daardoor geen structureel onderdeel uit van de reguliere woningvoorraad;
- Onzelfstandige woonruimten omdat deze woonvormen voorzieningen delen met andere bewoners en daardoor niet als zelfstandige woningen worden aangemerkt;
- dienstwoningen, omdat deze direct verband houden met de aard van iemands werk, en verlaten moeten worden bij het eindigen van de arbeidsovereenkomst;
- woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen, omdat de verdeling van deze woonruimte buiten de reikwijdte van verordening plaatsheeft;
- Wisselwoningen, omdat deze uitsluitend worden ingezet voor tijdelijke herhuisvesting van bewoners bij renovatie, sloop of herstructurering. De woningen zijn daardoor niet beschikbaar voor reguliere toewijzing aan woningzoekenden;
- woonruimten die door een zorgverlener aan derden in gebruik wordt gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract;
- Tijdelijk verhuurde woonruimten op grond van de artikelen 7:274c tot en met 7:274f van het Burgerlijk Wetboek omdat zij specifiek zijn bestemd voor bepaalde doelgroepen en na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan die doelgroep moeten worden verhuurd. Hierdoor maken zij in zoverre geen onderdeel uit van de reguliere woningvoorraad;
- standplaatsen, omdat deze via het gemeentelijke woonwageng standplaatsenbeleid worden verdeeld.

Artikel 4. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Eerste lid: Deze bepaling is 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.

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

Tweede lid: Dit artikel is een uitwerking van artikel 9 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen welke criteria gelden voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria, mits zij voldoen aan het bepaalde in artikel 9, tweede lid, van de wet.

Vierde lid: Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven aan het college van burgemeester en wethouders om een afwijkende inkomensgrens vast te stellen voor de vergunningsplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Het college mag alleen van deze bevoegdheid gebruik maken wanneer de te verwachten leencapaciteit tot onevenredige effecten leidt. Die onevenredige effecten doen zich voor wanneer de rente in een jaar zodanig stijgt of de voorwaarden om te lenen dusdanig wijzigen dat bijna geen huishoudens meer in aanmerking komen voor de vergunning. Dit is het geval wanneer de huishoudens die met hun inkomen onder de gestelde grens blijven onvoldoende kunnen lenen om de woningen tot aan de koopprijsgrens te betalen. Het gaat met deze bevoegdheid dus om het wijzigen van de gehele inkomensgrens en niet om het afwijken in individuele gevallen.

Artikel 5. Jaarlijkse aanpassing van koopprijsgrens en inkomensgrenzen

In deze verordening is ervoor gekozen om de in deze verordening genoemde koopprijsgrens en inkomensgrenzen te koppelen aan de jaarlijkse indexering zoals geregeld in artikel 7, vierde lid, en artikel 10, vierde en vijfde lid, van de wet. De wetgever heeft deze indexatie opgenomen om ervoor te zorgen dat de grenzen jaarlijks worden aangepast aan de economische ontwikkelingen, zoals prijsontwikkelingen op de woningmarkt en inkomensontwikkeling. Hierdoor blijven de grenzen in reële termen vergelijkbaar en blijft de regeling gericht op de beoogde doelgroep. Door aan te sluiten bij de wettelijke indexering blijft de regeling consistent met het landelijke kader en afgestemd op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

Artikel 6. Vruchteloze aanbieding

Pas als aantoonbaar is dat er binnen de geëigende groep geen belangstelling is voor de woning, kunnen ook anderen voor de woning in aanmerking komen.

Artikel 7. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Eerste lid: De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij de burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier. Dit kan ook een digitaal formulier via de gemeentelijke website zijn.

Artikel 8. Intrekken van de huisvestingsvergunning

Artikel 18 van de wet geeft de volgende intrekingsgronden:

- als de vergunninghouder de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of kon weten dat zij onjuist of onvolledig waren;
- als zich een artikel 3 Wet Bibob-situatie voordoet.

Deze intrekkinggronden hoeven dan niet in de verordening herhaald te worden. De mogelijkheid een vergunning in te trekken omdat er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning, staat niet expliciet in de wet genoemd, maar is in feite inherent aan de bevoegdheid tot vergunningverlening. Deze bevoegdheid hoeft in beginsel dan ook niet expliciet in de verordening te worden geregeld. Omdat zo'n intrekking echter als sanctie gezien kan worden, en een sanctie altijd een wettelijke basis moet hebben, raadt de VNG in de "100 ideeën voor de gemeentelijke regelgever" aan deze intrekkinggrond toch op te nemen in de verordening.

Artikel 9. Bekendmaking 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 vergunningsplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Artikel 10. Voorrang bij maatschappelijke of economische binding (kernbinding)

Eerste lid: Een woningzoekende 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 ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet) of langer dan twee jaar 1e graad familie heeft wonen, mits zij in het verleden zelf zes jaar of langer onafgebroken ingezetene zijn geweest van de desbetreffende kern.

Een woningzoekende is economisch gebonden aan de in de verordening aangewezen kern 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. Woningzoekenden met een economische binding die werkzaam zijn in vitale beroepen (brandweer, onderwijs, zorg, kinderopvang en politie) hebben voorrang op andere woningzoekenden met economische binding. De voorrangsregel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat als er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die maatschappelijk of economisch gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de wet genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

Tweede lid: De wet biedt de mogelijkheid om maximaal 50 % van het aanbod van betaalbare nieuwbouw koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan een, in deze verordening in artikel 2 aangewezen kern en aangewezen geclusterde kernen.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 13. 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 in dat artikel genoemde artikelen. 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. Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd. Voor de leesbaarheid zijn de verschillende overtredingen en daaraan gekoppelde boetes als bijlage bij de verordening opgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete. Bij de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete is de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid bepalend. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de vraag: is er sprake van een eerste overtreding? Dan geldt een lagere boete dan bij tweede en volgende overtredingen, waar men het maximumbedrag betaalt. Van een tweede overtreding is sprake als er binnen drie jaar eenzelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een derde, vierde en volgende overtreding.

Artikel 14. Inwerkingtreding en citeertitel

De huisvestingsverordening West Betuwe 2026 treedt in werking op 1 september 2026 en geldt voor wat betreft betaalbare koopwoningen voor nieuwbouwprojecten in de in artikel 2 aangewezen kernen en aangewezen geclusterde kernen waarvoor vanaf die datum een omgevingsvergunning wordt aangevraagd of gronduitgifte plaatsvindt dan wel waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is afgesloten.