

Nadere regels ter uitvoering van de Huisvestingsverordening West Betuwe 2026

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe;

- Gelet op artikel 4, derde en vierde lid, en artikel 10 van de Huisvestingsverordening West Betuwe 2026;
- Gelet op titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

Vast te stellen de volgende:

Nadere regels ter uitvoering van de Huisvestingsverordening West Betuwe 2026.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze nadere regels wordt verstaan onder:

- **Verordening:** de Huisvestingsverordening West Betuwe 2026.
- **College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe.
- **Zaaksysteem:** het door de gemeente West Betuwe beheerde digitale systeem waarin aanvragen, besluiten en overige administratieve handelingen met betrekking tot huisvestingsvergunningen worden geregistreerd.
- **Structureel dienstverband:** een arbeidsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:610 van het Burgerlijk Wetboek waarbij een vooraf vastgesteld en gegarandeerd aantal arbeidsuren per week is overeengekomen.
- **Kern:** een woonkern binnen de gemeente West Betuwe zoals aangewezen in artikel 2 van de Verordening.
- **Cluster:** een geografische samenvoeging van kernen in de gemeente West Betuwe zoals omschreven in artikel 2 van de Verordening.
- **Bruto huishoudinkomen:** het gezamenlijk toetsingsinkomen van de leden van het huishouden zoals vastgesteld door de Belastingdienst.
- **Uitvoerende en operationele functies (vitale beroepen):** functies binnen de door de raad aangewezen vitale sectoren (zorg, brandweer, politie, onderwijs en kinderopvang) waarbij de kerntaak van de medewerker direct is gericht op de feitelijke, persoons- of locatie gebonden levering van de primaire publieke dienst. De functie vereist de structurele, fysieke aanwezigheid van de medewerker op de standplaats in de kern of het cluster (thuiswerkfuncties uitgesloten) en omvat als hoofddoelstelling direct fysiek contact met de patiënt, leerling, burger of het kind.
- **Beleidsmatige, administratieve en ondersteunende functies (vitale beroepen - uitgesloten):** functies die niet zijn gericht op de directe, fysieke uitvoering van de vitale publiekstaak aan de burger, maar op het ontwerpen, evalueren, beheren, aansturen of administratief faciliteren van de organisatie. Deze taken zijn strategisch, tactisch of ondersteunend van aard en kennen geen structureel, operationeel cliënten- of burgercontact als primaire taakstelling.

Hoofdstuk 2 Reikwijdte vergunningplicht en quotumbeheer

Artikel 2.1 Bevestiging en afbakening van de vergunningplicht

1. De vergunningplicht is uitsluitend van toepassing op nieuwbouwoopwoningen met een koopprijs tot ten hoogste de op grond van de Verordening geldende koopprijsgrens van 420.000,- euro (prijsspeil 2026), gelegen in de door de gemeenteraad in artikel 2 van de Verordening limitatief aangewezen kernen en clusters, waarvan:
 - o de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend na 1 september 2026; of
 - o de gronduitgifte heeft plaatsgevonden na 1 september 2026; of
 - o de anterieure overeenkomst is gesloten na 1 september 2026.
2. In overeenstemming met artikel 2 van de Verordening is de vergunningplicht niet van toepassing op woningen gelegen binnen de niet-aangewezen kernen Geldermalsen, Beesd en Meteren.
3. In overeenstemming met artikel 3, tweede lid, onder f van de Verordening is de vergunningplicht niet van toepassing op woningen die specifiek zijn geprogrammeerd voor de doelgroep ouderen, zijn uitgevoerd als nul-tredenwoning en planologisch en bouwkundig onlosmakelijk zijn ingericht voor mantelzorgondersteuning c.q. gekoppeld zijn aan een zorgcontract.

4. De vaststelling welke specifieke woningbouwprojecten onder de uitsluiting van het derde lid vallen, geschiedt objectief op basis van de vigerende ambtelijke monitorlijst van de gemeente West Betuwe. Een project is uitgesloten indien via brondocumenten wordt aangetoond dat:
 - o de bijbehorende anterieure overeenkomst respectievelijk de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is ondertekend of verleend vóór 1 september 2026; óf
 - o het project in de vigerende gemeentelijke woningbouwmonitor expliciet en uitsluitend is gecategoriseerd onder het marktsegment 'Ouderen nultreden – mantelzorg'.

Artikel 2.2 Quotumbeheer

1. Het aandeel woningen dat binnen een bouwproject of cluster met voorrang wordt toegewezen op grond van maatschappelijke of economische binding bedraagt maximaal 50 procent van het aantal vergunningsplichtige woningen, conform artikel 10, tweede lid, van de Verordening.
2. Voor geografisch geclusterde kernen wordt dit percentage berekend op het niveau van het desbetreffende cluster, overeenkomstig artikel 10, derde lid, van de Verordening.
3. Zodra het maximale percentage van 50 procent is bereikt, worden resterende woningen binnen het project uitsluitend toegewezen aan reguliere aanvragers.
4. Het college houdt in het zaaksysteem een actuele registratie bij van verleende vergunningen ten behoeve van de monitoring van het quotum.
5. Het college selecteert door middel van een objectieve loting welke vergunningsplichtige woningen binnen een bouwproject of cluster met voorrang worden toegewezen op grond van maatschappelijke of economische binding.

Hoofdstuk 3 Toewijzingscriteria en rangorde

Artikel 3.1 Rangorde van aanvragers

Voor zover het in artikel 2.2 bedoelde quotum nog niet is bereikt, worden geschikte aanvragers achtereenvolgens ingedeeld en beoordeeld volgens de navolgende rangorde:

Bak 1 – Maatschappelijke binding

In overeenstemming met artikel 1 en artikel 10 van de Verordening is van maatschappelijke binding sprake indien de aanvrager voldoet aan één van de volgende criteria:

- **Ingezetenen criterium:** De aanvrager is op de datum van aanvraag gedurende ten minste zes aaneengesloten jaren ingezetene van de betreffende kern of het betreffende cluster, óf is gedurende de tien jaren voorafgaand aan de aanvraag gedurende ten minste zes aaneengesloten jaren ingezetene geweest van de betreffende kern of het betreffende cluster. (*Bewijsmiddel: een historisch uittreksel uit de Basisregistratie Personen - BRP*).
- **Eerstegraads familierelatie:** De aanvrager is in het verleden zelf ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene geweest van de desbetreffende kern én heeft een eerstegraads bloed- of aanverwant (beperkt tot: biologische ouders, adoptieouders, stiefouders, echtgenoot/geregistreerd partner, biologische of geadopteerde kinderen) die op het moment van de aanvraag al langer dan twee jaar onafgebroken ingezetene is van die specifieke kern. (Bewijsmiddelen: BRP-uittreksel van het familielid en een officieel document waaruit de verwantschap blijkt).

Bak 2 – Economische binding met een vitaal beroep

In overeenstemming met artikel 10, vijfde lid van de Verordening is van deze binding sprake als de aanvrager werkzaam is in een vitaal beroep binnen de betreffende kern of het betreffende cluster.

- Als vitale sectoren worden uitsluitend aangemerkt: gezondheidszorg, brandweerbzorg, politie, primair/voortgezet/middelbaar beroepsonderwijs en kinderopvang.
- Voor deze voorrangscategorie komen uitsluitend uitvoerende en operationele functies zoals gedefinieerd in artikel 1.1 in aanmerking. Beleidsmatige, administratieve, management-, staf- en overige ondersteunende functies zijn uitdrukkelijk uitgesloten.
- (Bewijsmiddelen: een werkgeversverklaring van maximaal drie maanden oud met vermelding van de feitelijke standplaats binnen de kern of het cluster, en bewijs van een structureel dienstverband van minimaal 18 contracturen per week. Arbeidsovereenkomsten zonder vooraf gegarandeerde arbeidsomvang, zoals nuluren-, oproep- of min-max-contracten, worden afgewezen).

Bak 3 – Reguliere economische binding

Van reguliere economische binding is sprake indien de aanvrager beschikt over een structureel dienstverband van ten minste 18 uur per week en werkzaam is bij een onderneming of instelling die feitelijk gevestigd is binnen de betreffende kern of het betreffende cluster. (Bewijsmiddelen: een werkgeversverklaring en de drie meest recente loonstroken).

Bak 4 – Reguliere aanvragers

Tot deze categorie behoren alle meerderjarige aanvragers die niet voldoen aan de bindingseisen van Bak 1, Bak 2 of Bak 3. Toewijzing aan deze categorie vindt plaats nadat het quotum van 50 procent is

bereikt, óf indien de woning overeenkomstig artikel 6 van de Verordening gedurende ten minste dertien weken zonder succesvol resultaat aan de voorrangscategorieën is aangeboden.

Artikel 3.2 Toewijzing bij gelijke rangorde

1. Indien binnen dezelfde rangordecategorie (Bak 1, Bak 2 of Bak 3) meerdere geschikte aanvragers aanwezig zijn voor een specifieke beschikbare woning, vindt de selectie van de 'meest geschikte aanvrager' als bedoeld in artikel 4, tweede lid onder c van de Verordening plaats door middel van een geautomatiseerde aselechte loting.
2. De loting wordt onafhankelijk uitgevoerd via het gemeentelijke zaaksysteem.
3. Selectie op basis van persoonlijke, sociale, kwalitatieve of overige subjectieve kenmerken is niet toegestaan. De exacte duur van het ingezetenschap boven de minimale vereiste termijn van zes jaren vormt geen aanvullend rangordecriterium.
4. Van iedere uitgevoerde loting wordt ten behoeve van de transparantie een digitaal controleerbaar proces-verbaal opgesteld.

Artikel 3.3 Voorkeursinschrijving

1. Een huishouden kan zich binnen een bouwproject of cluster voor maximaal drie vergunningplichtige woningen inschrijven.
2. Bij de inschrijving geeft het huishouden de volgorde van voorkeur van de gekozen woningen aan.
3. Per huishouden wordt binnen hetzelfde bouwproject of cluster maximaal één huisvestingsvergunning verleend.
4. Zodra aan een huishouden een huisvestingsvergunning is verleend, vervallen de overige inschrijvingen van rechtswege.

Artikel 3.4 Voorlopige selectie

1. De uitkomst van de objectieve loting leidt uitsluitend tot een voorlopige selectie van de aanvrager.
2. Aan de voorlopige selectie kunnen geen rechten worden ontleend.
3. Een aanspraak op een huisvestingsvergunning ontstaat eerst nadat het college heeft vastgesteld dat aan de voorwaarden van de Verordening en deze nadere regels is voldaan en het formele besluit tot vergunningverlening heeft genomen.

Artikel 3.5 Inkomensgrenzen en renteclausule

1. In overeenstemming met artikel 4, eerste lid onder b van de Verordening geldt voor de vergunningverlening een maximaal bruto huishoudinkomen van 70.149 euro voor eenpersoonshuishoudens en 93.531 euro voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 1 januari 2026, onderhevig aan de indexatie ex artikel 5 van de Verordening). Het inkomen wordt aangetoond via de meest recente definitieve inkomensverklaring van de Belastingdienst.
2. Ter uitvoering van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4, vierde lid van de Verordening kan het college besluiten de inkomensgrenzen per nieuwbouwproject projectmatig te verhogen als de gemiddelde hypotheekrente voor NHG-hypotheek met een rentevaste periode van tien jaar gedurende een volledig kalenderkwartaal hoger is dan 4,0 procent.
3. Een besluit tot verhoging als bedoeld in het tweede lid wordt uitsluitend genomen op basis van een onafhankelijke financierings- en leencapaciteitsanalyse van een ter zake deskundige en onafhankelijke externe partij. Het college motiveert een dergelijk besluit per project afzonderlijk.

Hoofdstuk 4 Gegevensverwerking en privacy

Artikel 4.1 Verwerking van persoonsgegevens

1. Persoonsgegevens van aanvragers worden uitsluitend verwerkt voor zover dit noodzakelijk is voor de wettelijke beoordeling van de aanvraag om een huisvestingsvergunning.
2. De inhoudelijke beoordeling van aanvragen en bewijsstukken vindt uitsluitend plaats door daartoe aangewezen ambtenaren van het team Ruimtelijke ontwikkeling en Wonen van de gemeente.
3. Aanvragers verstrekken hun privacygevoelige bewijsstukken rechtstreeks aan de gemeente via een door de gemeente beschikbaar gestelde, beveiligde digitale omgeving.
4. Projectontwikkelaars, bouwondernemingen, makelaars en overige private partijen hebben geen inzage in de privacygevoelige documenten en spelen geen zelfstandige rol bij de inhoudelijke beoordeling van de bewijsstukken.
5. De verwerking geschiedt volledig in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), de Uitvoeringswet AVG en de Archiefwet 1995. Voor zover identificatie digitaal plaatsvindt, wordt gebruikgemaakt van een door de overheid erkend authenticatiemiddel (zoals DigiD).

Hoofdstuk 5 Hardheidsclausule en slotbepalingen

Artikel 5.1 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van de bepalingen in deze nadere regels indien strikte toepassing, gelet op het doel van deze regeling, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard of tot gevolgen die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze nadere regels te dienen doelen.

Artikel 5.2 Inwerkingtreding

1. Deze nadere regels worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. Deze nadere regels treden in werking op 1 september 2026.

Artikel 5.3 Citeertitel

Deze nadere regels worden aangehaald als: *Nadere regels ter uitvoering van de Huisvestingsverordening West Betuwe 2026*.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe op 14 juli 2026.

*De secretaris,
Philip Bosman*

*De burgemeester,
Servaas Stoop*