GEMEENTE WEST BETUWE

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente West Betuwe

Nr. 524218
11 november
2026

Nadere regels ter uitvoering van de Huisvestingsverordening West Betuwe 2026-2027

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

- gelet op artikel 4, tweede lid onder a en derde lid, en artikel 7, tweede en derde lid, van de Huisvestingsverordening West Betuwe 2026;
- ter uitvoering van de artikelen 6, 9 en 10 van die verordening;
- gelet op de artikelen 3:2, 3:42, 4:2, 4:5 en 4:14 van de Algemene wet bestuursrecht;
overwegende dat:
- bij de verdeling van schaarse woonruimte een vooraf bekendgemaakte en navolgbare procedure nodig is;
- selectie op persoonlijke, sociale of andere subjectieve kenmerken zich niet verdraagt met het doel van de verordening en met het gelijkheidsbeginsel, en een aselecte loting daarom de aangewezen wijze van selecteren is;
- de verordening in artikel 7, tweede lid, een lichte aanvraag mogelijk maakt en het college in het derde lid de bevoegdheid geeft aanvullende gegevens te vragen;
- het niet nodig en niet wenselijk is dat iedere belangstellende een formele aanvraag indient, omdat dat leidt tot een groot aantal afwijzingsbesluiten zonder dat de uitkomst van de verdeling daardoor verandert;
- de verdeling van de woningen die met voorrang worden toegewezen bij het college behoort te berusten, zodat de keuze van de kandidaat niet bij de verkoper of de makelaar ligt;
- de betrokkenheid van het college bij de woningverdeling uit oogpunt van proportionaliteit, gelijke behandeling en uitvoerbaarheid niet verder behoort te gaan dan nodig is voor de uitvoering van de verordening, zodat de selectie en toewijzing van de overige woningen bij de initiatiefnemer blijven, met behoud van de vergunningplicht;
- het maximum van artikel 10, tweede lid, van de verordening per project moet worden toegepast om te voorkomen dat de voorrang afhangt van de toevallige volgorde waarin projecten in enig jaar in de verkoop gaan;

besluit vast te stellen de volgende: **Nadere regels ter uitvoering van de Huisvestingsverordening West Betuwe 2026-2027**.

Hoofdstuk 1. Algemeen

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;
- **initiatiefnemer**: de verkoper van de woningen binnen een project, dan wel de projectontwikkelaar of makelaar die namens hem optreedt;
- **project**: het geheel van vergunningsplichtige nieuwbouw koopwoningen dat gelijktijdig als één fase in de verkoop wordt gebracht binnen één kern of cluster, door één initiatiefnemer dan wel door meerdere initiatiefnemers tussen wier woningen ruimtelijke samenhang bestaat of samenhang in de ontwikkeling of de realisatie ervan;
- **kern of cluster**: een in artikel 2 van de verordening aangewezen kern, dan wel een in dat artikel aangewezen groep geclusterde kernen;
- **nieuwbouw koopwoning**: een nieuwbouw koopwoning als bedoeld in artikel 1 van de verordening;
- **voorrangswoning**: een woning binnen een project die op grond van artikel 2.1 is aangewezen als woning die via de procedure van hoofdstuk 3 wordt verdeeld;
- **overige woning**: een vergunningsplichtige woning binnen een project die geen voorrangswoning is;
- **fase**: een afgebakend deel van een bouwplan dat als één project in de verkoop wordt gebracht;
- **inschrijving**: de melding waarmee een huishouden kenbaar maakt in aanmerking te willen komen voor een of meer voorrangswoningen binnen een project;
- **inschrijfvenster**: de in het inschrijfprotocol bekendgemaakte periode waarbinnen kan worden ingeschreven;
- **inschrijfprotocol**: het door het college per project vastgestelde en bekendgemaakte document waarin de woningen, de termijnen en de verdeelprocedure van dat project zijn beschreven;
- **inschrijfnummer**: het unieke kenmerk dat bij de inschrijving aan een huishouden wordt toegekend;

- **categorievolgorde**: de door aselecte loting bepaalde volgorde van de huishoudens binnen een categorie als bedoeld in artikel 3.3;
- **toewijzing**: de mededeling aan een huishouden dat het voor een bepaalde woning in aanmerking komt en een aanvraag kan indienen;
- **start van de verkoop**: de datum waarop de woningen binnen een project voor het eerst aan het publiek te koop worden aangeboden, zoals die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is afgesproken in een anterieure overeenkomst, een gronduitgifteovereenkomst of een afzonderlijke uitvoeringsafspraak.

Artikel 1.2 Opzet van de procedure

1. De procedure kent twee fasen:
   a. inschrijving, loting en toewijzing, geregeld in de hoofdstukken 2 en 3;
   b. aanvraag, toetsing en besluit, geregeld in hoofdstuk 4.

2. De inschrijving is geen aanvraag om een huisvestingsvergunning. Een aanvraag wordt uitsluitend ingediend door het huishouden aan wie een woning is toegewezen, dan wel door de koper van een overige woning.
3. Deze nadere regels bevatten geen zelfstandige toelatings-, weigerings- of bindingscriteria. Die zijn geregeld in de verordening en in de Huisvestingswet 2014.

Hoofdstuk 2. Aanwijzing van de woningen en inschrijving

Artikel 2.1 Aanwijzing van de voorrangswoningen

1. Het college wijst per project aan welke woningen voorrangswoning zijn. Het aantal bedraagt 50 procent van het aantal vergunningsplichtige woningen binnen het project, naar beneden afgerond op een geheel getal.
2. De aanwijzing geschiedt zodanig dat de voorrangswoningen evenredig zijn verdeeld over de binnen het project voorkomende woningtypen en prijsklassen.
3. Kan binnen een woningtype of prijsklasse niet elk exemplaar worden aangewezen, dan bepaalt een aselecte loting welke woningen van dat type of die prijsklasse worden aangewezen. Artikel 3.1 is op deze loting van overeenkomstige toepassing.
4. Het college hoort de initiatiefnemer voordat het de aanwijzing vaststelt. De aanwijzing zelf berust bij het college.
5. Bestaat een bouwplan uit meerdere fasen, dan bedraagt het aantal voorrangswoningen per fase: 50 procent van het cumulatieve aantal vergunningsplichtige woningen in het bouwplan tot en met die fase, naar beneden afgerond, verminderd met het aantal in eerdere fasen aangewezen voorrangswoningen.
6. De fasering wordt door de initiatiefnemer vooraf gemeld en door het college vastgesteld. Het college kan fasen voor de berekening samenvoegen indien de gekozen fasering kennelijk is gericht op het verminderen van het aantal voorrangswoningen.
7. Het college stelt vast welke woningen tot één project behoren. Het zesde lid is van overeenkomstige toepassing indien de verdeling van een bouwplan over meerdere initiatiefnemers kennelijk is gericht op het verminderen van het aantal voorrangswoningen.
8. De aanwijzing wordt vastgesteld en bekendgemaakt in het inschrijfprotocol, voordat het inschrijfvenster opengaat en voordat de verkoop start.

Artikel 2.2 Verdeling van de overige woningen

1. De overige woningen worden door de initiatiefnemer verkocht en toegewezen. Het college stelt voor deze woningen geen volgorde van gegadigden vast en verricht daarvoor geen loting.
2. Voor een overige woning geldt de vergunningsplicht, voor zover de woning binnen de reikwijdte van de verordening valt. De koper dient een aanvraag om een huisvestingsvergunning in. Het college toetst die aanvraag aan de artikelen 4 en 7 van de verordening. Voorrang op grond van binding wordt daarbij niet toegepast.
3. Een ingeschreven huishouden kan zich ook rechtstreeks bij de initiatiefnemer melden voor een overige woning. Artikel 2.4, vierde lid, en artikel 3.4, vierde lid, zijn van toepassing.
4. Artikel 6 van de verordening is op de overige woningen onverkort van toepassing.

Artikel 2.3 Inschrijfprotocol

1. Het college stelt per project een inschrijfprotocol vast en maakt dat bekend voordat het inschrijfvenster opengaat en voordat de verkoop start.
2. Het inschrijfprotocol bevat ten minste: alle woningen met hun type en koopprijs, welke woningen voorrangswoning zijn en welke overige woning, de contactgegevens van de initiatiefnemer voor de overige woningen, de categorieën, de wijze van loting en van toewijzing, alle termijnen, een

procesplanning met de stappen en de verantwoordelijkheden van het college en de initiatiefnemer, en de wijze waarop de uitkomst bekend wordt gemaakt.
3. De bekendmaking geschiedt overeenkomstig artikel 9 van de verordening.
4. De initiatiefnemer verstrekt de gegevens die voor het protocol nodig zijn ten minste acht weken voor de beoogde start van de verkoop.
5. Bedraagt het aantal voorrangswoningen binnen een project ten hoogste twee, dan kan het college een verkort inschrijfprotocol vaststellen. Het verkorte protocol bevat de gegevens genoemd in het tweede lid en kan daarvoor verwijzen naar deze nadere regels. De categorieën, de termijnen en de wijze van loting en toewijzing blijven ongewijzigd.

Artikel 2.4 Eén inschrijving per huishouden

1. Een huishouden schrijft zich per project ten hoogste één keer in.
2. Bij de inschrijving kiest het huishouden ten hoogste drie voorrangswoningen en geeft het de volgorde van voorkeur aan. Een woning kan slechts op één voorkeurspositie worden opgegeven.
3. Personen die tot hetzelfde huishouden behoren, kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven.
4. Per huishouden wordt binnen hetzelfde project ten hoogste één huisvestingsvergunning verleend.

Artikel 2.5 Wijze van inschrijven

1. De inschrijving vindt plaats binnen het inschrijfvenster, via het daartoe bestemde digitale formulier, met gebruikmaking van een door de overheid erkend authenticatiemiddel zoals DigiD.
2. Voor een huishouden dat niet over een authenticatiemiddel als bedoeld in het eerste lid beschikt of daarvan redelijkerwijs geen gebruik kan maken, biedt het college een gelijkwaardige wijze van inschrijven aan, waarbij de identiteit op andere wijze wordt vastgesteld. Een op die wijze ontvangen inschrijving heeft dezelfde status als een inschrijving op grond van het eerste lid.
3. Het inschrijfvenster bedraagt ten minste vier aaneengesloten weken. Valt daarbinnen een landelijk vastgestelde schoolvakantie van twee weken of langer, dan bedraagt het ten minste vijf weken.
4. Doet zich tijdens het inschrijfvenster een storing voor waardoor inschrijven gedurende meer dan vier aaneengesloten uren niet mogelijk is, of waardoor inschrijven in de laatste vierentwintig uur van het venster niet mogelijk is, dan verlengt het college het inschrijfvenster met ten minste de duur van de storing en tot ten minste vierentwintig uur na het herstel.
5. Het college maakt de verlenging onverwijld bekend op de wijze waarop het inschrijfprotocol is bekendgemaakt, en legt van de storing het tijdstip van aanvang, het tijdstip van herstel en de aard vast.
6. Het college kent bij ontvangst aan iedere inschrijving een inschrijfnummer toe. Het inschrijfnummer geldt voor het gehele project en verandert niet gedurende de procedure.
7. Bij de inschrijving worden geen bewijsstukken overgelegd.
8. Een inschrijving die buiten het inschrijfvenster wordt ontvangen, deelt niet mee in de loting.

Artikel 2.6 Verklaring

1. Het huishouden verklaart bij de inschrijving naar waarheid:
   a. dat het huishoudinkomen de in artikel 4, eerste lid onder b, van de verordening genoemde grens niet overschrijdt;
   b. tot welke categorie als bedoeld in artikel 3.3 het naar eigen opgave behoort en op welke grond;
   c. dat het de woonruimte zelf zal betrekken.

2. De verklaring vermeldt dat onjuiste of onvolledige opgave leidt tot het vervallen van de inschrijving of tot weigering van de vergunning, en dat een reeds verleende vergunning op grond van artikel 8 van de verordening en artikel 18 van de Huisvestingswet 2014 kan worden ingetrokken.
3. Aan de inschrijving en aan de verklaring kunnen geen rechten worden ontleend.

Hoofdstuk 3. Loting en toewijzing van de voorrangswoningen

Artikel 3.1 Wie de loting verricht

1. De loting wordt geautomatiseerd en aselect verricht met een digitale lotingsvoorziening, onder verantwoordelijkheid en toezicht van het college.
2. Het college kan gebruikmaken van een lotingsvoorziening van een externe aanbieder, waaronder die van een makelaar, mits:
   a. de loting plaatsvindt volgens objectieve criteria die vooraf in het inschrijfprotocol zijn bekendgemaakt;
   b. de uitkomst onafhankelijk tot stand komt en niet door de aanbieder, de initiatiefnemer of de makelaar kan worden beïnvloed;
   c. de uitkomst controleerbaar en reproduceerbaar is; en

d. de verantwoordelijkheden, de gegevensuitwisseling en de controlebevoegdheden van het college vooraf schriftelijk zijn vastgelegd.

3. Het college kan per project bepalen dat de loting door een notaris wordt verricht, dan wel dat de geautomatiseerde loting onder toezicht van een notaris plaatsvindt. Het college vermeldt die keuze in het inschrijfprotocol.
4. Aan de aanbieder van de lotingsvoorziening en aan de notaris worden uitsluitend de gegevens verstrekt die voor de uitvoering van de loting noodzakelijk zijn. Waar mogelijk zijn dat inschrijfnummers zonder tot personen herleidbare gegevens.
5. Van iedere loting wordt een proces-verbaal opgesteld, met vermelding van de gebruikte methode en van de invoerwaarde waarmee de uitkomst reproduceerbaar is. De vastlegging is zodanig dat een derde de uitkomst kan herhalen.
6. Het toepassen van de uitkomst en het toewijzen van de voorrangswoningen berusten bij het college. Het gebruik van een externe lotingsvoorziening laat de verantwoordelijkheid van het college onverlet.

Artikel 3.2 Loting per categorie

1. Voor iedere categorie als bedoeld in artikel 3.3 wordt afzonderlijk geloot, onder de huishoudens die op grond van hun eigen opgave tot die categorie behoren.
2. De loting levert per categorie één volgorde op van alle huishoudens in die categorie: de categorievolgorde.
3. De volledige categorievolgorde wordt vastgelegd, zodat bij het vervallen van een toewijzing kan worden voortgezet zonder nieuwe loting.

Artikel 3.3 Categorieën

1. Huishoudens worden op grond van artikel 10 van de verordening ingedeeld in:
   a. categorie 1: maatschappelijke binding aan de kern of het cluster;
   b. categorie 2: economische binding aan de kern of het cluster, werkzaam in een vitale beroepsgroep als bedoeld in artikel 1 van de verordening;
   c. categorie 3: overige economische binding aan de kern of het cluster;
   d. categorie 4: overige huishoudens.

2. Een huishouden dat aan meer dan één categorie voldoet, wordt ingedeeld in de hoogste categorie waarvoor het in aanmerking komt.
3. De indeling geschiedt in deze fase op basis van de eigen opgave en wordt getoetst op het moment bedoeld in artikel 4.1.

Artikel 3.4 Toewijzing van de voorrangswoningen

1. De toewijzing verloopt per categorie, in de volgorde van categorie 1 tot en met categorie 4.
2. Binnen een categorie worden de huishoudens in de categorievolgorde doorlopen. Aan ieder huishouden wordt de hoogste van de door hem opgegeven voorrangswoningen toegewezen die op dat moment nog niet is toegewezen.
3. Is geen van de door een huishouden opgegeven woningen op dat moment nog beschikbaar, dan wordt het huishouden overgeslagen en wordt de categorievolgorde voortgezet.
4. Zodra aan een huishouden een woning is toegewezen, komt het niet meer voor toewijzing van een andere voorrangswoning in aanmerking. Een huishouden dat binnen hetzelfde project een huisvestingsvergunning voor een overige woning heeft aangevraagd of verkregen, komt evenmin voor toewijzing van een voorrangswoning in aanmerking.
5. Is de categorievolgorde van een categorie doorlopen terwijl nog voorrangswoningen beschikbaar zijn, dan wordt de toewijzing voortgezet met de eerstvolgende categorie.
6. Zijn alle voorrangswoningen toegewezen, dan eindigt de toewijzing. Voor categorieën die daarna aan de beurt zouden komen, wordt geen loting verricht.
7. Na afronding van de toewijzing wijst het college per toegewezen voorrangswoning een reservekandidaat aan. Reservekandidaat is het huishouden dat het hoogst staat in de categorievolgorde waaruit de woning is toegewezen, dat die woning heeft opgegeven en aan wie geen voorrangswoning is toegewezen. Is er geen zodanig huishouden, dan blijft de aanwijzing van een reservekandidaat achterwege en is artikel 4.5, tweede lid, van toepassing.

Artikel 3.5 Toewijzing met voorrang

1. Een toewijzing op grond van de categorievolgorde van categorie 1, 2 of 3 geldt als toewijzing met voorrang op grond van binding.
2. Een toewijzing op grond van de categorievolgorde van categorie 4 geldt niet als toewijzing met voorrang.

3. Het college legt per verleende huisvestingsvergunning vast of deze met voorrang op grond van binding tot stand is gekomen, ten behoeve van de bewaking van het maximum van artikel 10, tweede lid, van de verordening.

Artikel 3.6 Bekendmaking van de uitkomst

1. Het college deelt ieder ingeschreven huishouden mee: het inschrijfnummer, de categorie waarin het op grond van de eigen opgave is ingedeeld, zijn plaats in de categorievolgorde, en of aan het huishouden een woning is toegewezen en zo ja welke.
2. Is voor een categorie op grond van artikel 3.4, zesde lid, geen loting verricht, dan deelt het college de daartoe behorende huishoudens dat mee, onder vermelding van het aantal woningen en het aantal huishoudens in de voorgaande categorieën.
3. Aan de mededeling, bedoeld in het eerste en tweede lid, kan worden voldaan door het huishouden langs beveiligde digitale weg inzage te bieden in deze gegevens.
4. Het college publiceert na afloop van de verdeling een geanonimiseerd overzicht van het aantal inschrijvingen per categorie, van de categorieën waarvoor is geloot, en van de toewijzingen per woning. Het overzicht bevat geen gegevens die tot individuele woningzoekenden herleidbaar zijn.
5. Het college wijst huishoudens aan wie geen voorrangswoning is toegewezen er bij de mededeling op dat zij zich voor een overige woning rechtstreeks tot de initiatiefnemer kunnen wenden.

Artikel 3.7 Rechtskarakter

1. De inschrijving, de loting en de toewijzing dienen ter voorbereiding van de besluitvorming op de aanvraag om een huisvestingsvergunning.
2. Aan de toewijzing kunnen geen rechten op een huisvestingsvergunning worden ontleend. Een aanspraak ontstaat pas nadat het college heeft vastgesteld dat aan de voorwaarden van de verordening is voldaan en het besluit tot vergunningverlening heeft genomen.
3. Deze nadere regels laten de mogelijkheid van bezwaar en beroep op grond van de Algemene wet bestuursrecht onverlet, voor zover een handeling in het kader van de verdeling naar haar aard en rechtsgevolgen een besluit is.

Hoofdstuk 4. Aanvraag, toetsing en besluit

Artikel 4.1 Aanvraag na toewijzing

1. Het huishouden aan wie een woning is toegewezen, dient binnen tien werkdagen een aanvraag om een huisvestingsvergunning in.
2. Bij de aanvraag worden verstrekt: de gegevens genoemd in artikel 7, tweede lid, van de verordening, en:
    a. de inkomensverklaring van de Belastingdienst van ieder lid van het huishouden van wie het inkomen meetelt;
        i. Onder huishoudinkomen als bedoeld in artikel 4, eerste lid onder b, van de verordening verstaat het college het gezamenlijke toetsingsinkomen van de leden van het huishouden die de woonruimte gaan betrekken.
        ii. Het college gaat uit van het meest recente kalenderjaar waarover de Belastingdienst een inkomensverklaring verstrekt op het moment van de aanvraag.
        iii. Het inkomen van inwonende kinderen telt niet mee.
        iv. Is het inkomen van het huishouden sinds het in het tweede lid bedoelde jaar wezenlijk gewijzigd, dan kan de aanvrager dat aannemelijk maken met recente loonstroken of een verklaring van de accountant. Het college betrekt dat bij de beoordeling, en waar dat tot een onevenredige uitkomst zou leiden bij de toepassing van de hardheidsclausule van artikel 12 van de verordening.
        v. Dit artikel laat de bevoegdheid van het college op grond van artikel 4, vierde lid, van de verordening om een afwijkende inkomensgrens vast te stellen onverlet.

    b. voor zover het huishouden zich op een categorie beroept: de bewijsstukken die de opgegeven binding aantonen;
    c. een door alle partijen ondertekende koop- of koop- en aannemingsovereenkomst voor de toegewezen woning, met een ontbindende voorwaarde voor het geval de huisvestingsvergunning niet wordt verleend.

3. Het college vraagt geen gegevens op die het zelf uit de basisregistratie personen kan raadplegen.
4. Het college stelt geen eisen aan de financiering van de woning en beoordeelt de financierbaarheid niet.

Artikel 4.2 Termijnen en herstel

1. Is de aanvraag onvolledig, dan stelt het college de aanvrager op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht eenmaal in de gelegenheid het verzuim binnen vijf werkdagen te herstellen.
2. Het college kan de termijn van artikel 4.1, eerste lid, of van het eerste lid van dit artikel eenmalig met ten hoogste tien werkdagen verlengen indien de aanvrager aannemelijk maakt dat een stuk buiten zijn schuld niet tijdig beschikbaar is.
3. De termijnen worden per project in het inschrijfprotocol bekendgemaakt.
4. Het college richt de termijnen per project zo in dat de procedure, met inbegrip van de behandeling van de reservekandidaat, binnen dertien weken na de eerste advertentie kan worden afgerond.

Artikel 4.3 Aanlevering en beoordeling

1. De aanvrager levert de bewijsstukken rechtstreeks aan de gemeente aan, via een door de gemeente beschikbaar gestelde beveiligde digitale omgeving.
2. De beoordeling geschiedt uitsluitend door daartoe door het college aangewezen medewerkers.
3. Initiatiefnemers, projectontwikkelaars, bouwondernemingen, makelaars en overige private partijen krijgen geen inzage in de bewijsstukken en hebben geen rol bij de beoordeling daarvan.

Artikel 4.4 Vervallen van de toewijzing

De toewijzing vervalt indien:

a. het huishouden binnen de termijn van artikel 4.1, eerste lid, geen aanvraag indient;
b. de aanvraag na afloop van de hersteltermijn onvolledig blijft en het college haar buiten behandeling stelt;
c. het college de vergunning weigert;
d. het huishouden schriftelijk laat weten van de woning af te zien.

Artikel 4.5 Doorschuiving

1. Vervalt de toewijzing van een woning, dan wordt die woning toegewezen aan de reservekandidaat, bedoeld in artikel 3.4, zevende lid.
2. Is geen reservekandidaat aangewezen, of vervalt de toewijzing ook aan de reservekandidaat, dan wordt de woning toegewezen aan het huishouden dat op dat moment het hoogst staat in de categorievolgorde waaruit de woning is toegewezen, dat die woning heeft opgegeven en aan wie geen woning is toegewezen.
3. Is er in die categorievolgorde geen zodanig huishouden, dan wordt de eerstvolgende categorievolgorde geraadpleegd. Is voor die categorie op grond van artikel 3.4, zesde lid, geen loting verricht, dan verricht het college die onverwijld alsnog. Artikel 3.1 is daarop van toepassing.
4. Een huishouden dat inmiddels zelf een woning toegewezen heeft gekregen, of dat binnen hetzelfde project een huisvestingsvergunning voor een overige woning heeft aangevraagd of verkregen, wordt bij de toepassing van het eerste tot en met het derde lid overgeslagen.
5. Er wordt niet opnieuw geloot over een reeds vastgestelde categorievolgorde.
6. Dit hoofdstuk is van overeenkomstige toepassing op het huishouden aan wie de woning op grond van dit artikel wordt toegewezen.
7. Is er geen huishouden meer dat voor de woning in aanmerking komt, dan is artikel 4.7 van toepassing.

Artikel 4.6 Onjuiste opgave en ontbinding

1. Blijkt bij de toetsing dat het huishouden tot een lagere categorie behoort dan het heeft opgegeven, dan vervalt de toewijzing indien het huishouden op grond van de juiste categorie niet voor de woning in aanmerking zou zijn gekomen. Het huishouden behoudt zijn inschrijving en zijn inschrijfnummer en neemt deel aan de toewijzing op grond van de juiste categorie. Is de categorievolgorde van die categorie al vastgesteld, dan bepaalt een aselecte loting zijn plaats daarin.
2. Het eerste lid is niet van toepassing indien het huishouden wist of redelijkerwijs kon weten dat de opgave onjuist was. In dat geval vervalt de inschrijving en wordt een reeds ingediende aanvraag geweigerd. Het college motiveert dat afzonderlijk.
3. Wordt de koopovereenkomst na verlening van de vergunning ontbonden, onder meer op grond van een financieringsvoorbehoud, dan meldt de vergunninghouder dat onverwijld. Het college trekt de vergunning in zodra vaststaat dat de woning niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik wordt genomen, en artikel 4.5 is van toepassing zolang de categorievolgorden niet ouder zijn dan zes maanden.

Artikel 4.7 Woningen die beschikbaar blijven

1. Blijft een voorrangswoning beschikbaar doordat geen huishouden meer voor de woning in aanmerking komt, dan stelt het college de initiatiefnemer daarvan onverwijld in kennis.

2. Vanaf die kennisgeving wordt de woning door de initiatiefnemer verkocht en toegewezen. Artikel 2.2 is van overeenkomstige toepassing.
3. Het college verricht voor die woning geen aanvullende loting en stelt geen volgorde van gegadigden vast.

Artikel 4.8 Besluit
1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag en deelt daarbij mee binnen welke termijn een besluit volgt.
2. Het besluit vermeldt, voor zover van toepassing, de categorie waarin de aanvrager is ingedeeld en, bij weigering, de reden daarvan.

Artikel 4.9 Termijn van ingebruikname
1. Het college neemt in de huisvestingsvergunning de voorwaarde op, bedoeld in artikel 7, vierde lid onder c, van de verordening, dat de vergunninghouder de woonruimte in gebruik neemt binnen vierentwintig maanden na de bij de aanvraag opgegeven beoogde datum van het betrekken van de woonruimte.
2. Het college kan die termijn op verzoek verlengen indien de oplevering buiten toedoen van de vergunninghouder wordt uitgesteld.
3. De vergunning wordt verleend aan de aanvrager en het huishouden dat de woonruimte gaat betrekken, en is niet overdraagbaar. Wordt de woning vóór de eerste ingebruikname aan een ander overgedragen, dan is voor het in gebruik nemen door die ander een nieuwe huisvestingsvergunning vereist, voor zover de woning op dat moment nog onder de vergunningplicht van de verordening valt.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 5.1 Hardheidsclausule
Op deze nadere regels is de hardheidsclausule van artikel 12 van de verordening van toepassing.

Artikel 5.2 Overgangsrecht
1. Deze nadere regels zijn van toepassing op projecten waarvan de start van de verkoop is gelegen op of na de datum van inwerkingtreding.
2. Is de start van de verkoop gelegen vóór die datum, dan worden de woningen binnen dat project niet als voorrangswoning aangewezen en vinden de inschrijving en de loting van de hoofdstukken 2 en 3 niet plaats.
3. In de gevallen bedoeld in het tweede lid blijft de vergunningplicht op grond van artikel 3 van de verordening van toepassing, voor zover het project binnen de reikwijdte van de verordening valt. Projecten die op grond van artikel 14 van de verordening en de toelichting daarop buiten de werking van de verordening vallen, zijn niet vergunningplichtig. Het college toetst de aanvragen aan de artikelen 4 en 7 van de verordening.
4. Dit artikel laat het toepassingsbereik van de verordening onverlet.

Artikel 5.3 Intrekking, inwerkingtreding en citeertitel
1. De Nadere regels ter uitvoering van de Huisvestingsverordening West Betuwe 2026 worden ingetrokken.
2. Deze nadere regels worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht en werken terug tot en met 1 november 2026.
3. Deze nadere regels vervallen op het moment waarop een herziene Huisvestingsverordening West Betuwe in werking treedt.
4. Deze nadere regels worden aangehaald als: Nadere regels ter uitvoering van de Huisvestingsverordening West Betuwe 2026-2027.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe op 3 november 2026.

De secretaris, Philip Bosman

De burgemeester, Servaas Stoop

Toelichting

Wat deze regels wel en niet doen

Deze nadere regels regelen alleen hoe wordt verdeeld, niet wie in aanmerking komt. Toelatingscriteria, inkomensgrenzen, weigeringsgronden en de omschrijving van binding staan in de verordening en in de Huisvestingswet 2014 en kunnen door het college niet worden aangevuld of ingeperkt.

De praktische uitvoering van de procedure, zoals de werkwijze van de loting, de procesplanning, het inschrijfformulier en de taakverdeling binnen de gemeente, is beschreven in het operationele handboek. Deze toelichting beperkt zich tot de motivering van de gemaakte keuzes.

De rol van de gemeente bij de verdeling
De verordening biedt een grondslag voor de vergunningplicht en voor voorrang aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding. Daaruit volgt niet dat de gemeente ook de selectie en rangschikking van gegadigden voor alle woningen binnen een project moet verzorgen. Vanuit proportionaliteit, het gelijkheidsbeginsel en de uitvoerbaarheid beperkt het college zijn rol daarom tot de toepassing van de voorrangsregeling en de vergunningverlening.

Dat betekent concreet: het college verdeelt uitsluitend de voorrangswoningen, door middel van een loting per categorie. De selectie en toewijzing van de overige woningen blijft bij de initiatiefnemer. Voor die woningen stelt het college geen volgorde van gegadigden vast en verricht het geen loting. De vergunningplicht blijft wel gelden, voor zover de woning binnen de reikwijdte van de verordening valt. De koper vraagt een huisvestingsvergunning aan en het college toetst die aan de artikelen 4 en 7 van de verordening, in de kern de meerderjarigheid en de inkomensgrens. Voorrang op grond van binding speelt bij de overige woningen geen rol, omdat het maximum van 50 procent al bij de voorrangswoningen wordt benut.

Een eerder overwogen systeem waarin het college na de voorrangswoningen ook de overige woningen verloot, of het gehele project via de gemeentelijke procedure verdeelt, is bewust niet opgenomen. Het zou de gemeentelijke betrokkenheid verder uitbreiden dan voor de uitvoering van de verordening nodig is. Het zou bovendien de vraag oproepen wat een tweede deelname betekent voor huishoudens aan wie al een woning is toegewezen. Een gemeentelijke loting van het volledige aanbod, inclusief eventuele niet-vergunningplichtige woningen, mist bovendien een toereikende grondslag in de verordening.

Blijft een voorrangswoning beschikbaar omdat geen enkel ingeschreven huishouden er meer voor in aanmerking komt, dan gaat de woning op grond van artikel 4.7 terug naar de initiatiefnemer en wordt zij verder behandeld als een overige woning. Het college verricht geen aanvullende loting. Omdat bij die toewijzing geen voorrang wordt toegepast, blijft het maximum van artikel 10, tweede lid, van de verordening gewaarborgd. Artikel 6 van de verordening over vruchteloze aanbieding blijft onverkort van toepassing.

Begrippen
Voor het begrip nieuwbouw koopwoning is de definitie in artikel 1 van de verordening leidend. Deze nadere regels bevatten daarom geen afwijkende of aanvullende definitie, maar verwijzen naar de bestaande begripsomschrijving. Of een woning vrij op naam of kosten koper wordt verkocht, is voor de toepassing niet bepalend.

Ook voor de kernen en clusters wordt verwezen naar artikel 2 van de verordening, zodat de nadere regels niet uit de pas gaan lopen als de raad die indeling wijzigt. De invulling van het begrip huishoudinkomen staat in de Beleidsregels binding en vitale beroepsgroepen West Betuwe 2026, omdat het gaat om de uitleg van een toelatingscriterium.

De inschrijving is geen aanvraag
De verordening schrijft niet voor dat iedere belangstellende een aanvraag indient. Door de selectie voorafgaand aan de aanvraag te laten plaatsvinden, blijft het aantal besluiten beperkt tot ongeveer het aantal voorrangswoningen. Bij de naar verwachting ruim 1.200 belangstellenden voor de projecten in 2027 en 2028 voorkomt dat een groot aantal afwijzingsbesluiten zonder dat de uitkomst van de verdeling daardoor verandert.

Toetsing na de loting verstoort de kansverdeling niet. Wie uit een aselecte volgorde de deelnemers schrapt die niet aan de voorwaarden voldoen, houdt een volgorde over die even aselect is als wanneer zij nooit hadden meegedaan. Daarnaast worden minder persoonsgegevens verwerkt: alleen het huishouden dat daadwerkelijk voor een woning in aanmerking komt, levert een inkomensverklaring en bewijsstukken aan.

Rechtsbescherming
Artikel 3.7 omschrijft de inschrijving, de loting en de toewijzing als handelingen ter voorbereiding van het besluit op de aanvraag. Het besluit over de huisvestingsvergunning is in ieder geval vatbaar voor bezwaar en beroep. Of een eerdere handeling in de procedure zelfstandig als besluit in de zin van de

Algemene wet bestuursrecht moet worden aangemerkt, hangt af van de aard en de rechtsgevolgen van die handeling in het concrete geval. Het college sluit dat niet op voorhand uit. Het derde lid van artikel 3.7 legt dat uitdrukkelijk vast.

De waarborgen in de procedure dragen bij aan een zorgvuldige toetsing achteraf: de verdeelprocedure wordt per project vooraf bekendgemaakt, de loting is reproduceerbaar en ieder ingeschreven huishouden kan na afloop zijn inschrijfnummer, zijn categorie en zijn plaats in de categorievolgorde inzien.

Waarom de 50 procent per project wordt toegepast
Artikel 10, tweede lid, van de verordening spreekt van maximaal 50 procent van het aanbod, zonder te bepalen over welke eenheid dat aanbod wordt gerekend. Artikel 2.1 rekent per project, ongeacht of het project in een afzonderlijke kern of in een cluster van kernen ligt. Rekenen over het jaarlijkse aanbod in de gehele gemeente is niet uitvoerbaar, omdat vooraf niet vaststaat hoeveel woningen in een jaar in de verkoop gaan. Het zou er bovendien toe leiden dat de voorrang neerslaat bij de projecten die toevallig als eerste in de verkoop gaan. Omdat per project naar beneden wordt afgerond, blijft het totaal onder het maximum van de verordening.

Project, fasering en kleine projecten
De definitie van project omvat ook bouwplannen die door meerdere samenwerkende initiatiefnemers in de verkoop worden gebracht, zodat het opknippen van een bouwplan over meerdere verkopers niet leidt tot minder voorrangswoningen. Om dezelfde reden rekent artikel 2.1, vijfde lid, bij fasering met het cumulatieve aantal woningen in het bouwplan. Het zesde en zevende lid geven het college een terugvalbevoegdheid voor fasering of opsplitsing die kennelijk op dat doel is gericht.

Bij een project met ten hoogste twee voorrangswoningen staat artikel 2.3, vijfde lid, een verkort inschrijfprotocol toe. Dat verlicht alleen de documentatie. De categorieën, de termijnen en de wijze van loting en toewijzing blijven gelijk, omdat die de rangorde van artikel 10 van de verordening uitvoeren.

Aanwijzing van de voorrangswoningen
De voorrangswoningen worden evenredig verdeeld over de woningtypen en prijsklassen binnen het project, zodat huishoudens met binding niet alleen toegang krijgen tot een bepaald segment. Waar binnen een type of prijsklasse geloot moet worden welke woningen worden aangewezen, gelden dezelfde waarborgen als voor de loting van de huishoudens: geautomatiseerd, aselect, met proces-verbaal en reproduceerbaar. Het operationele handboek beschrijft welke methode wordt gebruikt en wie de loting uitvoert.

Loting per categorie
Per categorie wordt één aselecte volgorde vastgesteld. Die volgorde wordt van boven naar beneden doorlopen en ieder huishouden krijgt de hoogste van zijn opgegeven voorrangswoningen die op dat moment nog beschikbaar is. Pas als een categorie is doorlopen en er nog woningen beschikbaar zijn, komt de volgende categorie aan de beurt. Voor een categorie die niet aan de beurt komt, wordt niet geloot. Zo wordt de rangorde van artikel 10 van de verordening consequent toegepast.

Binnen een categorie heeft ieder huishouden dezelfde kans op een gunstige plaats in de volgorde. Wat een huishouden opgeeft, verandert die kans niet. Strategisch invullen heeft daardoor geen zin. De loting geeft geen garantie op een woning: zijn de opgegeven voorkeurswoningen niet meer beschikbaar, dan wordt het huishouden overgeslagen, ook als er nog andere woningen vrij zijn. Het college acht dat verdedigbaar, omdat vooraf voor iedereen dezelfde regels gelden en de opgegeven woonvoorkeuren worden gerespecteerd.

Een huishouden kan per project slechts één woning krijgen. Daarom komt een huishouden dat voor een overige woning in hetzelfde project al een vergunning heeft aangevraagd of verkregen, niet meer voor een voorrangswoning in aanmerking. Per verleende vergunning wordt vastgelegd of deze met voorrang tot stand is gekomen, zodat het maximum van 50 procent kan worden bewaakt.

Wie loot, en waarmee
De loting vindt geautomatiseerd en aselect plaats. Het gaat er niet om dat iemand bij de trekking aanwezig is, maar dat de uitkomst achteraf uit een vastgelegde methode en invoerwaarde door een derde kan worden herhaald. Daarom wordt van iedere loting een proces-verbaal opgesteld.

Het college kan gebruikmaken van een lotingsvoorziening van een externe aanbieder, waaronder die van een makelaar. Daartegen bestaat geen juridisch bezwaar, mits de loting plaatsvindt volgens objectieve, vooraf kenbare criteria, de uitkomst onafhankelijk, controleerbaar en reproduceerbaar is, en de verantwoordelijkheden, de gegevensuitwisseling en de controlebevoegdheden vooraf schriftelijk zijn vastgelegd. Het gebruik van een extern systeem verandert niets aan de verantwoordelijkheid van het

college voor de publiekrechtelijke taken die het zelf uitvoert. De inzet van een notaris blijft per project mogelijk, bijvoorbeeld bij projecten waar veel maatschappelijke aandacht op rust.

Inschrijven
De inschrijving verloopt digitaal met DigiD, omdat zonder betrouwbare identificatie de regel van één inschrijving per huishouden niet te handhaven is. Voor wie daar niet mee uit de voeten kan, biedt het college een gelijkwaardige wijze van inschrijven aan, bijvoorbeeld ondersteund aan de balie of met een papieren formulier, met dezelfde status.

Het inschrijfvenster bedraagt ten minste vier weken, en vijf weken als er een langere schoolvakantie in valt. Bij een storing van betekenis is verlenging verplicht. Omdat een te late inschrijving niet meeloot, moet de inwoner vooraf weten waar hij aan toe is.

Reservekandidaat en doorschuiving
Na de toewijzing wordt per voorrangswoning een reservekandidaat aangewezen uit de vastgelegde categorievolgorde. Vervalt een toewijzing, dan schuift de woning door zonder nieuwe loting. Moet daarvoor alsnog een volgende categorie worden geloot, dan gebeurt dat onverwijld, om vertraging te voorkomen.

Blijkt bij de toetsing dat een huishouden in een lagere categorie thuishoort, dan behoudt het zijn inschrijving en wordt het in de juiste categorie geplaatst. Dat betekent niet dat het daarmee opnieuw een reële kans op een woning heeft. Zijn de voorrangswoningen inmiddels toegewezen, dan heeft die plaatsing alleen betekenis als een woning later opnieuw beschikbaar komt.

Termijnen en de dertien weken
Artikel 4.2, vierde lid, verplicht het college de termijnen per project zo in te richten dat de procedure, inclusief de reservekandidaat, binnen dertien weken na de eerste advertentie kan worden afgerond. Het concrete schema met de werkelijke data, de stappen en de verantwoordelijkheden van gemeente en initiatiefnemer staat in het inschrijfprotocol. De dertien weken zijn geen fatale termijn: doorschuiving is daarna nog mogelijk zolang de categorievolgorden niet ouder zijn dan zes maanden.

Persoonsgegevens
Bij de uitwisseling van gegevens met initiatiefnemers, makelaars of aanbieders van een lotingsvoorziening worden uitsluitend de gegevens verwerkt en verstrekt die voor de uitvoering noodzakelijk zijn, op basis van een toereikende grondslag. Het college verstrekt de initiatiefnemer geen gegevens over de niet-geplaatste huishoudens; die kunnen zich zelf tot de initiatiefnemer wenden. Bewijsstukken worden uitsluitend door de gemeente beoordeeld. De werkwijze wordt getoetst aan de gemeentelijke privacykaders en de AVG en vastgelegd in het verwerkingsregister en, waar nodig, in een gegevensbeschermingseffectbeoordeling.

Termijn van ingebruikname
Artikel 4.9 standaardiseert de termijn van ingebruikname op vierentwintig maanden na de opgegeven beoogde datum van betrekken. De vergunning is persoonsgebonden en gaat bij doorverkoop vóór de eerste ingebruikname niet mee over. Een nieuwe vergunning is dan alleen vereist als de woning op dat moment nog onder de vergunningplicht van de verordening valt. Verdergaande verplichtingen, zoals een zelfbewoningsplicht of een antispeculatiebeding, vragen een besluit van de raad en een privaatrechtelijke doorwerking en kunnen niet via deze nadere regels worden opgelegd.

Overgangsrecht
Artikel 5.2 regelt of de verdeelprocedure van deze nadere regels wordt toegepast, niet of de vergunningplicht geldt. Peilmoment is de afgesproken start van de verkoop. De vraag of een project überhaupt onder de verordening valt, wordt beantwoord aan de hand van artikel 14 van de verordening en de toelichting daarop. Projecten die volgens die toelichting buiten de werking van de verordening vallen, zijn niet vergunningplichtig. Het derde lid maakt dat uitdrukkelijk, zodat de nadere regels niet de indruk wekken dat ook uitgezonderde projecten onder de vergunningplicht vallen.

Grondslag
De inschrijving en de loting steunen op artikel 9 van de verordening en op de uitvoering van artikel 10. De toetsing en de gegevensverstrekking steunen op artikel 7, tweede en derde lid. De termijnen steunen mede op het woord tijdig in artikel 4, tweede lid onder a. Wat niet op een van deze bepalingen kan worden teruggevoerd, is niet in deze nadere regels opgenomen.

Bij de herziening van de verordening, voorzien in de eerste helft van 2027, verdienen aandacht: een uitdrukkelijke regeling van de verdeelprocedure, de eenheid waarover de 50 procent wordt gerekend, het tijdvak van tien jaar bij maatschappelijke binding, de afstemming van de peilmomenten voor het overgangsrecht en de vaststelling van de boetebedragen bij artikel 13.