

## Huisvestingsverordening gemeente Wageningen 2025-2029

De raad van de gemeente Wageningen,

**Gelezen:**

het raadsvoorstel van 18 november 2025;

**gelet op:**

gelet op de artikelen 4 (eerste lid, sub a en b), 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20, 21 en 24 van de Huisvestingswet 2014;

**BESLUIT**

1. De huisvestingsverordening Wageningen 2025-2029 vast te stellen.
2. De vaststelling van de huisvestingsverordening aan te merken als referendabel besluit in de zin van de Referendumverordening Wageningen 2006.

Op basis van de regionaal afgestemde model-huisvestingsverordening Regio Foodvalley 2024

### HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

#### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. aanbodmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte overeenkomstig artikel 4 en 5 te huur wordt aangeboden en de volgorde van woningzoekenden wordt bepaald aan de hand van artikel 11 tot en met 13;
- b. basisregistratie personen: de basisregistratie bedoeld in artikel 1.1 van de Wet basisregistratie personen;
- c. bruto-vloeroppervlakte: bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- d. campuscontract: huurovereenkomst voor studenten en promovendi zoals bedoeld in artikel 274d en 274e van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- e. collectief wooninitiatief: Collectieve wooninitiatieven zijn woningbouwinitiatieven door of met particuliere initiatiefnemers die samen naar eigen wens hun woningen ontwerpen en bouwen, die hun buurt vorm willen geven en die in enige mate collectiviteit nastreven in het wonen en leven. Zie ook het Beleid collectieve wooninitiatieven in Wageningen (2024).
- f. directe bemiddeling: het toewijzen van woonruimte aan een woningzoekende buiten het aanbodmodel of lotingmodel om;
- g. economische binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder a van de wet;
- h. GBO: gebruiksoppervlakte, bepaald volgens NEN 2580;
- i. gemeente: Wageningen;
- j. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde tijd samen te wonen;
- k. huishoudinkomen: het huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- l. huurtoeslaggrens: de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- m. ingangsdatum: de datum waarop de urgentieverklaring in werking treedt;
- n. inschrijfduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende is ingeschreven in het inschrijfsysteem;
- o. inschrijfsysteem: het systeem, bedoeld in artikel 6, eerste lid;
- p. inwoning: bewoning van onzelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- q. jongerenwoning: woningen geschikt voor de leeftijdsgroep tot 23 jaar of de leeftijdsgroep van 23 jaar tot 28 jaar.
- r. lokale binding: economische of maatschappelijke binding van woningzoekenden aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet;
- s. lotingmodel: verdelingsmodel waarbij de volgorde van kandidaten voor de aangeboden woonruimte door loting wordt bepaald;
- t. medische problematiek: een fysieke of mentale aandoening, beperking of handicap;
- u. maatschappelijke binding: binding als bedoeld in artikel 14, derde lid onder b van de wet;

- v. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- w. nieuwbouw: woonruimte die nog niet eerder bewoond is geweest;
- x. 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;
- y. 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;
- z. studentenwoonruimte: woonruimte bestemd voor verhuur aan studenten als bedoeld in artikel 7:274d van het Burgerlijk Wetboek en promovendi als bedoeld in artikel 7:274e van het Burgerlijk Wetboek, die op basis van een campuscontract of tijdelijke huurcontract gehuurd kan worden;
- aa. taakstelling: de op de gemeente rustende taakstelling als bedoeld in artikel 1 van de wet;
- bb. toezichthouder: een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de wet;
- cc. urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven beschikking waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;
- dd. vergunninghouder: 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 2000
- ee. verhuurder: degene of degenen die een woonruimte verhuurt of te huur aanbiedt, daaronder mede begrepen de eigenaar of eigenaren van die woonruimte;
- ff. verkoper: verkoper en, indien van toepassing, de kennelijk in zijn opdracht handelende persoon of dienstverlener zoals een makelaar;
- gg. voorrangsregel: bepaling in de wet of deze verordening op grond waarvan aan een specifieke categorie woningzoekenden voorrang wordt gegeven bij het verlenen van huisvestingsvergunningen;
- hh. wet: Huisvestingswet 2014;
- ii. wachttijd: de inschrijfduur waarover een woningzoekende moet beschikken om, wanneer er geen voorrangsregels van toepassing zijn, voor aangeboden woonruimte in aanmerking te komen;
- jj. wettelijke koopprijsgrens: het bedrag genoemd in artikel 7, tweede lid, van de wet;
- kk. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de woningmarktregio;
- ll. woningmarktregio: de woningmarktregio die bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen;
- mm. woonduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende woonachtig is in zijn of haar huidige woonruimte;
- nn. zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 17, eerste lid, onder d.

## **HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning**

### **Paragraaf 2.1. De huisvestingsvergunningplicht**

#### **Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

1. Het is ingevolge artikel 8 van de wet verboden de volgende categorieën woonruimte in gebruik te nemen of te geven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend:
  - a. sociale huur woonruimte van woningcorporaties met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens;
  - b. nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste € 405.000.
2. Het eerste lid, onder a, is niet van toepassing op:
  - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
  - b. onzelfstandige woonruimte;
  - c. studentenwoonruimte.
3. Het eerste lid, onder b, is niet van toepassing op:
  - a. collectieve wooninitiatieven.
4. Indien de wettelijke koopprijsgrens overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, derde lid, van de wet bij ministeriele regeling met ingang van een kalenderjaar is aangepast, geldt met ingang van dat kalenderjaar in plaats van het in het eerste lid, onder b, genoemde bedrag, de voor dat kalenderjaar geldende wettelijke koopprijsgrens.

#### **Artikel 3. Criteria voor verlening van de huisvestingsvergunning**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning slechts woningzoekenden in aanmerking die voldoen aan alle hieronder genoemde voorwaarden:

- a. het huishoudinkomen is lager dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens;
  - b. het huishouden bestaat tenminste uit één meerderjarig persoon;
  - c. het huishouden is als woningzoekende ingeschreven in het inschrijfsysteem.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, kunnen ook woningzoekenden met een hoger huishoudinkomen dan de daar bedoelde inkomensgrens, voor zover zij voldoen aan de in het eerste lid, onder b en c genoemde, voorwaarden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, mits met de verhuur waarvoor de huisvestingsvergunning aangevraagd wordt, het in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet genoemde percentage niet wordt overschreden.
  3. Het eerste lid, onder a en c, is niet van toepassing als een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd voor het in gebruik nemen van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte, aangewezen in artikel 2, eerste lid, onder b.

## **Paragraaf 2.2. Aanbieding van woonruimte**

### **Artikel 4a. Reikwijdte van deze paragraaf**

Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte van woningcorporaties, aangewezen in artikel 2, eerste lid, onder a.

### **Artikel 4b. Te huur aanbieden van woonruimte**

1. Woonruimte wordt door verhuurders te huur aangeboden via het aanbodmodel, het lotingmodel of via directe bemiddeling.
2. Maximaal 20% van de totaal aangeboden woonruimte wordt via het lotingmodel te huur aangeboden.
3. Woonruimte waaraan op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 één of meer voorzieningen zijn aangebracht wordt pas te huur aangeboden nadat:
  - a. verhuurders het voor verhuur beschikbaar komen van de woonruimte bij burgemeester en wethouders hebben gemeld; en,
  - b. burgemeester en wethouders binnen uiterlijk zes maanden na ontvangst van de melding hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen het te huur aanbieden van de woonruimte.
4. In afwijking van het tweede lid kan de verhuurder met instemming van burgemeester en wethouders in het tweede lid bedoelde woonruimte via directe bemiddeling te huur aanbieden.

### **Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte**

1. Het aanbod van de in artikel 2, eerste lid, onder a, aangewezen woonruimte wordt bekend gemaakt door publicatie op het digitale platform, zijnde de website [www.huiswaarts.mijndak.nl](http://www.huiswaarts.mijndak.nl);
2. De in het eerste lid bedoelde bekendmaking is voor een ieder via internet toegankelijk en 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. indien van toepassing, de toepasselijke voorrangsregels;
  - d. of houders van een urgentieverklaring met voorrang voor een huisvestingsvergunning in aanmerking kunnen komen en zo ja, voor welke urgentiecategorieën dit geldt;
  - e. de wijze waarop de woonruimte te huur wordt aangeboden als bedoeld in artikel 4b, eerste lid;
  - f. de mogelijkheid voor woningzoekenden om hun belangstelling voor te huur aangeboden woonruimte kenbaar te maken.
3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op te huur aanbieden van woonruimte via directe bemiddeling.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels opstellen ten aanzien van het in het eerste lid bedoelde digitale platform, het webadres, de kenbaarheid en bereikbaarheid daarvan en de kenbaarheid, vindbaarheid en inhoud van het aanbod.

### **Artikel 6. Inschrijfsysteem van woningzoekenden**

1. Woningcorporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform systeem waarin huishoudens zich via de website [www.huiswaarts.mijndak.nl](http://www.huiswaarts.mijndak.nl) kunnen laten inschrijven als woningzoekende.
2. Woningcorporaties 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 en worden transparant medegedeeld aan huishoudens die zich willen inschrijven en aan woningzoekenden.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.

4. Indien aan een woningzoekende een huisvestingsvergunning wordt verleend, eindigt de inschrijving in het inschrijfsysteem.
5. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst als bedoeld in dat artikel is aangegaan, eindigt in afwijking van het bepaalde in het vierde lid zijn of haar inschrijving niet.
6. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, eindigt in afwijking van het bepaalde in het vierde lid zijn of haar inschrijving niet.

#### **Paragraaf 2.2a. aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte**

##### **Artikel 6a. Reikwijdte van deze paragraaf**

Deze paragraaf is van toepassing op nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte, aangewezen in artikel 2, eerste lid, onder b.

##### **Artikel 6b. Bekendmaking aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte**

1. Woonruimte wordt door de verkoper gedurende tenminste 8 weken te koop aangeboden. Gedurende deze termijn gaan 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:
  - a. het aanbod wordt op een openbare, voor een ieder zonder aanmelding en kosteloos toegankelijke, website gedaan;
  - b. het aanbod bevat een beschrijving van de wijze waarop met toepassing van de wet en deze verordening bepaald wordt, aan welke woningzoekende de huisvestingsvergunning verleend wordt;
  - c. het aanbod vermeldt van de woonruimte:
    - i. voor zover van toepassing de koopprijs van de woonruimte, met inbegrip van overdrachtsbelasting en andere transactiekosten, en de eventuele bijkomende kosten zoals servicekosten;
    - ii. het adres van de woonruimte;
    - iii. de bruto-vloeroppervlakte van de woonruimte;
    - iv. het aantal kamers van de woonruimte en een omschrijving van die kamers;
    - v. of sprake is van een gelijkvloerse of ongelijkvloerse woonruimte;
    - vi. of de woonruimte beschikt over buitenruimte zoals een tuin of een balkon en een inpandige of uitpandige opbergruimte;
  - d. woningzoekenden kunnen de aangeboden woonruimte zoeken op basis van het adres en de plaats waar de woonruimte gelegen is;
  - e. woningzoekenden hebben op de onder a. bedoelde website de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken voor de aangeboden woonruimte en kunnen daarbij hun contactgegevens aan de verkoper doorgeven.
3. De in het eerste lid genoemde termijn is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de wet.
4. Burgemeester en wethouders kunnen 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 6c. Verslaglegging van het aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte**

1. De verkoper documenteert per aangeboden woonruimte:
  - a. gedurende welke periode en op welke wijze hij de woonruimte te koop heeft aangeboden;
  - b. hoeveel woningzoekenden hun belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar hebben gemaakt en welke van hen behoorden tot de in artikel 14d, tweede lid, bedoelde categorie woningzoekenden; en,
  - c. hoe en op basis van welke criteria hij de beoogde koper van de woonruimte heeft geselecteerd.
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.

### **Paragraaf 2.3. Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning voor woonruimte van corporaties**

#### **Artikel 6d. Reikwijdte van deze paragraaf**

Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte van woningcorporaties, aangewezen in artikel 2, eerste lid, onder a.

#### **Artikel 7. Aanvraag van de huisvestingsvergunning**

1. De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Zij kunnen een aanvraagformulier vaststellen.
2. Bij een aanvraag om een huisvestingsvergunning worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
  - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
  - b. de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken; het huishoudinkomen;
  - c. het adres en naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
  - d. de beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
  - e. indien van toepassing, een afschrift van de geldende, aan de aanvrager verleende urgentieverklaring; en
  - f. de schriftelijke verklaring van de verhuurder dat deze bereid is de woonruimte aan aanvrager te verhuren.

#### **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, tweede lid, van de wet weigeren burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning indien:
  - a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor de aangevraagde huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
  - b. voor het in gebruik geven en nemen van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, als gevolg van de toepassing van het lotingmodel of directe bemiddeling aan een andere woningzoekende een huisvestingsvergunning is verleend; of,
  - c. verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning zou leiden tot overschrijding van het in artikel 14 genoemde percentage van 50 %.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, tweede, derde en vijfde lid, van de wet kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning aangevraagd voor het in gebruik nemen van een in artikel 2, eerste lid, onder a, aangewezen woonruimte van woningcorporaties weigeren indien:
  - a. de aanvrager gelet op artikel 10 tot en met 12 niet voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
  - b. het te huur aanbieden van woonruimte niet overeenkomstig artikel 4 heeft plaatsgevonden;
  - c. voor zover van toepassing, de bekendmaking van het aanbod niet overeenkomstig artikel 5 heeft plaatsgevonden; of,
  - d. de aanvrager niet als woningzoekende is ingeschreven in het inschrijfsysteem.
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
  - a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - b. aan wie de vergunning is verleend;
  - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt; en
  - d. de voorwaarde dat de houder van de huisvestingsvergunning de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik dient te nemen.
5. Burgemeester en wethouders verlenen aan de binnen hun gemeente werkzame woningcorporaties een mandaat voor het behandelen van en beslissen op aanvragen om een huisvestingsvergunning. Het mandaat beperkt zich tot aanvragen die betrekking hebben op woonruimte die verhuurd wordt door de gemandateerde woningcorporatie.
6. Bij de uitoefening van het in het vorige lid bedoelde mandaat:
  - a. neemt de woningcorporatie het bepaalde in de wet, in deze verordening en in de daarop berustende bepalingen in acht;
  - b. wordt met de ondertekening van de huurovereenkomst door de woningcorporatie, de huisvestingsvergunning voor het in gebruik geven en nemen van de woonruimte waarop die huurovereenkomst betrekking heeft, geacht te zijn verleend;

- c. is de weigering van de woningcorporatie om met een woningzoekende een huurovereenkomst te sluiten, tevens aangemerkt als de weigering van een huisvestingsvergunning. In dat geval motiveert de woningcorporatie de weigering en stelt zij het besluit tot weigering van de huisvestingsvergunning op schrift.
7. Voor het indienen of behandelen van een aanvraag om een huisvestingsvergunning worden geen leges in rekening gebracht.

#### **Artikel 9. Vruchteloze aanbieding**

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van artikel 8, derde lid, de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge deze verordening voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn tenminste eenmaal overeenkomstig artikel 5 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 5.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardig aan de in artikel 5 voorgeschreven wijze, vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid bedoelde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

#### **Artikel 10. 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 urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 20 tot en met artikel 28, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
  - b. woningzoekenden aan wie gelet op artikel 13 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van de aangevraagde huisvestingsvergunning;
  - c. de overige woningzoekenden.
2. De verhuurder kan bij het te huur aanbieden van woonruimte via het aanbodmodel als bedoeld in artikel 4 en 5 bepalen en mededelen, dat het in het eerste lid, onder a tot en met c, bepaalde buiten toepassing blijft mits dit voor niet meer dan 5 % van het woonruimteaanbod gebeurt.
3. Dit artikel is niet van toepassing indien een verhuurder woonruimte aanbiedt via het lotingmodel of directe bemiddeling.

#### **Artikel 11. Onderlinge volgorde binnen elke rangordegroep**

1. De volgorde waarin de woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder a, 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.
2. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder b, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.
3. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 10, eerste lid, onder c, achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.

#### **Artikel 12. Volgordebepaling op basis van ingangsdatum en inschrijfduur**

1. Bij de bepaling van de onderlinge volgorde van woningzoekenden op basis van ingangsdatum als bedoeld in artikel 11, 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 11, komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste inschrijfduur als laatste.

**Artikel 13. Voorrang bij woningtoewijzing voor specifieke doelgroepen**

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

<i>Woningtype</i>	<i>Doelgroepen</i>
Seniorenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd van 65 jaar of ouder.
	Woningzoekenden met een leeftijd van 55 jaar of ouder.
Jongerenwoning	Woningzoekenden met een leeftijd tot 23 jaar.
	Woningzoekenden met een leeftijd van 23 tot 28 jaar.
Grote woning van 4 of meer kamers óf minimaal 100m <sup>2</sup> oppervlakte GBO	Huishoudens bestaande uit minimaal 3 personen, waarvan minimaal 1 kind
	Huishoudens bestaande uit minimaal 2 personen
Nieuwbouw	Woningzoekenden met lokale binding
Woning met 3 kamers of minder	Woningzoekenden die een woning met 4 of meer kamers van een woningcorporatie in de woningmarktregio achterlaten

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 in welke volgorde aan de doelgroepen voorrang wordt gegeven bij het verlenen van een huisvestingsvergunning.

**Artikel 14. Economische en maatschappelijke binding**

Bij verlening van huisvestingsvergunningen wordt voor ten hoogste 50 procent van de in artikel 2, eerste lid, aangewezen categorieën woonruimte, voorrang gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn als bedoeld in artikel 14, vierde lid, van de wet aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente.

**Paragraaf 2.3a. Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning voor nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte****Artikel 14a. Reikwijdte van deze paragraaf**

Deze paragraaf is van toepassing op nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte, aangewezen in artikel 2, eerste lid, onder b.

**Artikel 14b. Aanvraag van de huisvestingsvergunning**

1. De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Zij kunnen een aanvraagformulier vaststellen.
2. Bij een aanvraag om een huisvestingsvergunning worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
  - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
  - b. de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
  - c. het adres en naam van de verkoper en koopprijs van de te betrekken woonruimte;
  - d. de beoogde datum van het betrekken van de woonruimte; en,
  - e. de schriftelijke verklaring van de verkoper dat deze bereid is de woonruimte aan aanvrager te verkopen.

**Artikel 14c. 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, tweede lid, van de wet weigeren burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning indien:
  - a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor de aangevraagde huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
  - b. verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning zou leiden tot overschrijding van het in artikel 14 genoemde percentage van 50 %.

3. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, tweede, derde en vijfde lid, van de wet kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning weigeren indien:
  - a. ingevolge artikel 14d een andere woningzoekende ten opzichte van de aanvrager met voorrang voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
  - b. bij het aanbod van de woonruimte niet aantoonbaar in overeenstemming met de artikelen 6b en 6c is gehandeld.
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
  - a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - b. aan wie de vergunning is verleend;
  - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt; en
  - d. de voorwaarde dat de houder van de huisvestingsvergunning de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik dient te nemen.

#### **Artikel 14d . Rangorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte**

1. Dit artikel is van toepassing op nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte, aangewezen in artikel 2, eerste lid, onder b.
2. Van de woningzoekenden die hun belangstelling kenbaar te maken voor de aangeboden woonruimte, komen achtereenvolgens voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:
  - a. de woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn als bedoeld in artikel 14, vierde lid, van de wet aan de gemeente of delen van de gemeente;
  - b. de overige woningzoekenden.

#### **Paragraaf 2.4. De urgentieverklaring**

Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte van woningcorporaties, aangewezen in artikel 2, eerste lid, onder a.

#### **Artikel 15. Aanvraag van de urgentieverklaring**

1. De urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Zij stellen een aanvraagformulier vast.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
  - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, burgerservicenummer, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
  - b. de omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
  - c. een toelichting op het woonprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring wordt aangevraagd; en,
3. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve een urgentieverklaring verlenen aan personen die behoren tot de in artikel 23 bedoelde urgentiecategorie.

#### **Artikel 16. Beslissing op de aanvraag**

1. Burgemeester en wethouders weigeren de aangevraagde urgentieverklaring indien:
  - a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 3 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of
  - b. de aanvrager niet behoort tot één of meer van de in paragraaf 2.5 bedoelde urgentiecategorieën.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien naar hun oordeel:
  - a. geen sprake is van een noodsituatie waarin het voor aanvrager noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen;
  - b. de aanvrager in staat is of is geweest om zijn of haar woonprobleem zelf te voorkomen of op te lossen;
  - c. het woonprobleem geheel of in overwegende mate is ontstaan als gevolg van verwijtbaar doen of nalaten door aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden;
  - d. bij de aanvrager sprake is van huurschulden of het veroorzaken van woonoverlast;
  - e. de aangevraagde urgentieverklaring onvoldoende geschikt is om het woonprobleem van aanvrager duurzaam op te lossen;
  - f. het woonprobleem van aanvrager sneller of adequater kan worden opgelost door het betrekken van onzelfstandige woonruimte; of,
  - g. het woonprobleem van aanvrager sneller of adequater kan worden opgelost dan door verlening van de aangevraagde urgentieverklaring.

3. Ter voorbereiding op hun besluit op de aanvraag, kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur.

#### **Artikel 17. Inhoud van de urgentieverklaring**

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
  - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
  - b. de datum van de aanvraag;
  - c. de urgentiecategorie waarin de houder van de urgentieverklaring is ingedeeld; en
  - d. het zoekprofiel dat een beschrijving bevat van uitsluitend de vereiste eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben, om het woonprobleem van aanvrager op te lossen.
2. De urgentieverklaring vervalt wanneer aan de houder van de urgentieverklaring een huisvestingsvergunning wordt verleend, maar uiterlijk:
  - a. op de datum van sloop van de huidige woonruimte in geval van urgentieverklaringen waarmee woningzoekenden zijn ingedeeld in de in artikel 28 genoemde urgentie categorie; of,
  - zes maanden na de datum waarop de urgentieverklaring is verleend voor de overige urgentieverklaringen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de urgentieverklaring éénmaal verlengen indien:
  - a. geen van de in artikel 19, eerste lid, opgenomen intrekingsgronden van toepassing is; en,
  - b. geen sprake is van het door de houder van de urgentieverklaring niet-reageren op of weigeren van een via het aanbodmodel aangeboden woonruimte die overeenkomt met het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.
4. Burgemeester en wethouders kunnen gelet op de in artikel 2 van de wet genoemde belangen of het belang van aanvrager om tot een adequate oplossing van zijn of haar woonprobleem te komen, aan een urgentieverklaring voorschriften, beperkingen en voorwaarden verbinden.

#### **Artikel 18. Werking van de urgentieverklaring**

1. Aan de houder van een urgentieverklaring wordt overeenkomstig het bepaalde in deze verordening voorrang gegeven bij de verlening van huisvestingsvergunningen. De voorrang vangt aan zodra de urgentieverklaring in werking treedt.
2. De houder van de urgentieverklaring dient gedurende de geldigheidsduur van de urgentieverklaring zelfstandig te zoeken naar en te reageren op woonruimte:
  - a. die te huur wordt aangeboden op het platform, als bedoeld in artikel 5, eerste lid;
  - b. die past binnen het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel; en,
  - c. waarvoor geldt, dat aan houders van een urgentieverklaring gelet op het bepaalde in artikel 10 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning.
3. Bij het in het vorige lid bedoelde zelfstandig zoeken dient de houder van de urgentieverklaring in ieder geval te reageren op binnen het zoekprofiel passende woonruimte met de kortste wachttijd.
4. Aan de houder van een urgentieverklaring kan via directe bemiddeling woonruimte die voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel, te huur aangeboden worden.

#### **Artikel 19. Intrekken of wijzigen van een urgentieverklaring**

1. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
  - a. een woonruimte betreft;
  - b. niet langer niet langer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij of zij was ingedeeld;
  - c. bij de aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan de woningzoekende wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
  - d. een via directe bemiddeling aangeboden woonruimte die overeenkomt met het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel heeft geweigerd; of,
  - e. daartoe verzoekt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende, al dan niet op zijn of haar verzoek, in een andere urgentiecategorie indelen als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Indien zij daartoe overgaan, verstrekken burgemeester en wethouders de woningzoekende dan een nieuwe urgentieverklaring.

#### **Paragraaf 2.5. Urgentiecategorieën**

Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte van woningcorporaties, aangewezen in artikel 2, eerste lid, onder a.

## **Artikel 20. Urgentie in verband met uitstroom uit een voorziening voor tijdelijke opvang van personen**

1. In dit artikel wordt onder zorg- en opvangvoorziening verstaan: een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet.
2. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'uitstroom' indien:
  - a. de woningzoekende woonachtig is in een zorg- of opvangvoorziening als bedoeld in het eerste lid en aansluitend op zijn of haar verblijf in de zorg- of opvangvoorziening verhuist naar een woonruimte; en
  - b. voor zover de problematiek die aanleiding gaf voor verblijf in de zorg- of opvangvoorziening naar het oordeel van burgemeester verhuizen naar een woonruimte niet in de weg staat.

## **Artikel 21. Urgentie in verband met relationele problemen of geweld die niet verblijven in een opvangvoorziening**

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in deze urgentiecategorie indien:
  - a. Sprake is van relationele problemen of geweld; en
  - b. Aanvrager niet verblijft in een opvangvoorziening zoals bedoeld in artikel 20, lid 2, sub a.

## **Artikel 22. Urgentie in verband met mantelzorg**

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'mantelzorg' indien voldaan wordt aan de onder a tot en met h genoemde voorwaarden:
  - a. de mantelzorg – niet zijnde gebruikelijke ondersteuning zoals bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of het verrichten van niet zorgtaken zoals het huishoudelijke werkzaamheden en het doen van boodschappen – voor minimaal tien uur per week, verdeeld over minimaal vier dagen per week, wordt verricht en de zorgontvanger naar verwachting duurzaam afhankelijk is van de mantelzorgverlener;
  - b. de mantelzorgontvanger:
    - i. beschikt over een indicatie voor zorg vanuit de Wet langdurige zorg, vastgesteld door het Centrum Indicatiestelling Zorg waaruit blijkt dat 24-uurs zorg of permanent toezicht noodzakelijk is;
    - ii. in zijn of haar thuissituatie ondersteuning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of de Jeugdwet ontvangt, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de woonplaats van de mantelzorgontvanger, in de vorm van individuele begeleiding ter ondersteuning van de zelfredzaamheid; of,
    - iii. in zijn of haar thuissituatie verpleging ontvangt, niet gepaard gaande met verblijf of geen kraamzorg zijnde, verstrekt op grond van de Zorgverzekeringswet, waarvan de noodzaak is vastgesteld door de wijkverpleegkundige, zoals verpleging of verzorging bij opstaan, wassen, aankleden, douchen, wondverzorging, het geven van injecties.
  - c. er sprake is van een ondersteunings- of zorgvraag die met mantelzorg kan worden beantwoord;
  - d. de huidige afstand tussen de woning van de mantelzorgontvanger en de mantelzorgverlener bedraagt meer dan 5 kilometer en door de met urgentieverklaring mogelijk te maken verhuizing wordt deze reisafstand minder dan 5 kilometer;
  - e. door de met de urgentieverklaring mogelijk te maken verhuizing de ongewenste effecten die de mantelzorgverlening heeft op het maatschappelijk functioneren van de mantelzorgverlener afnemen;
  - f. de woonruimte van de mantelzorgontvanger óf de woonruimte van de mantelzorgverlener gelegen is in de woningmarktregio;
  - g. uit een advies van door burgemeester en wethouders aan te wijzen adviseur blijkt, dat de mantelzorg voor het zelfstandig blijven wonen van de mantelzorgontvanger noodzakelijk is en dat het zelfstandig blijven wonen van de mantelzorgontvanger doelmatig is; en,
  - h. er geen sprake is van een in het tweede lid bedoelde situatie.
2. Verlening van een urgentieverklaring in verband met mantelzorg is niet mogelijk in de volgende situaties:
  - a. een aanvrager wil dichterbij een zorgontvanger wonen die intramurale zorg ontvangt;
  - b. de urgentieverklaring wordt aangevraagd met het oog op verhuizing van de mantelzorgontvanger uit woonruimte die door het daaraan treffen van maatwerkvoorzieningen als bedoeld

- in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 naar het oordeel van burgemeester en wethouders toereikend aangepast is;
- c. in verband met de betreffende mantelzorgsituatie is al eerder een urgentieverklaring toegekend; of,
  - d. in verband met de betreffende mantelzorgsituatie is meer dan één urgentieverklaring aangevraagd.

### **Artikel 23. Urgentie Vergunninghouders**

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'vergunninghouder' indien:
  - a. de woningzoekende een vergunninghouder is; en
  - b. zijn of haar huisvesting naar het oordeel van burgemeester en wethouders bijdraagt in het voorzien in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling.
2. De woningzoekende wordt bij de verlening van de in het eerste lid bedoelde urgentieverklaring ingeschreven als woningzoekende.

### **Artikel 24. Urgentie in verband met medische problematiek**

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'medische problematiek' indien:
  - a. woningzoekende in verband met een medische aandoening permanent ernstige hinder, schade, belemmering of verslechtering ondervindt door de huidige zelfstandige woonsituatie;
  - b. het huishouden tenminste één jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie persoonsgegevens óf maatschappelijke gebonden is aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

### **Artikel 25. Urgentie in verband met sociale problematiek**

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'sociaal' indien:
  - a. woningzoekende in verband met (psycho)sociale problemen permanent ernstige hinder, schade, belemmering of verslechtering ondervindt door de huidige zelfstandige woonsituatie;
  - b. het huishouden van aanvrager tenminste één jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie van de gemeente óf maatschappelijke gebonden is aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

### **Artikel 26. Urgentie in verband met financiële problematiek**

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'financieel' indien:
  - a. woningzoekende buiten eigen schuld om, door acute en onvoorziene omstandigheden, te maken heeft met een grote inkomensachteruitgang. Hierdoor is de huidige zelfstandige woonruimte niet langer betaalbaar;
  - b. het huishouden van aanvrager tenminste één jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie van de gemeente óf maatschappelijke gebonden is aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.

### **Artikel 27. Urgentie in verband met relatiebeëindiging**

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'relatiebeëindiging' indien:
  - a. woningzoekende in verband met scheiding of het verbreken van samenwonen niet meer kan beschikken over een zelfstandige woonruimte;
  - b. de aanvraag kan alleen worden gedaan door de persoon die het hoofdverblijf van één of meerdere kinderen onder de 21 jaar toegewezen heeft gekregen;
  - c. aanvrager tenminste één jaar woonachtig is en ingeschreven staat in de basisregistratie van de gemeente óf maatschappelijke gebonden is aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
2. Om in aanmerking te komen voor een urgentie op grond van echtscheiding/verbreken samenwoning moet voorts aan alle onderstaande voorwaarden worden voldaan:
  - a. de aanvraag moet binnen zes maanden na de gerechtelijke uitspraak of het verbreken van de samenwoning worden gedaan;

- b. de aanvraag kan alleen plaatsvinden vanuit een zelfstandige en legale huisvesting;
- c. de poging om het huur- of kooprecht van de huidige woning te behouden is niet geslaagd;
- d. de aanvrager draagt de zorg voor het hoofdverblijf van de kinderen. Dat wil zeggen dat de kinderen meer dan 50% van de tijd bij de aanvrager verblijven. Verzorging van één of meer kinderen die jonger zijn dan 21 jaar is dus een vereiste;
- e. de samenwoning/het huwelijk moet tenminste één jaar hebben bestaan, aan te tonen door registratie in de Basisregistratie Personen (BRP);
- f. er kan slechts één urgentie wonen per echtscheiding/verbreken samenwoning worden toegekend, en alleen indien er sprake is van de zorg voor één of meerdere kinderen die jonger zijn dan 21 jaar.
- g. de aanvraag voor urgentie op grond van echtscheiding/verbreken samenwoning moet aangetoond worden door middel van het overleggen van officiële documenten (bijv. echtscheidingsconvenant, ouderschapsplan, formele beëindiging van het samenlevingscontract/geregistreerd partnerschap).
- h. ook als er niets formeel geregeld is moet de verbreking worden aangetoond.

### **Artikel 28. Urgentie in verband met stadsvernieuwing**

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentie categorie 'stadsvernieuwing' indien:
  - a. de woningzoekende zijn of haar huidige, binnen de gemeente gelegen, woonruimte moet verlaten in verband met sloop of renovatie vanwege stadsvernieuwing;
  - b. de woningzoekende zijn of haar huidige woonruimte voor onbepaalde tijd huurt;
  - c. het huishouden van de woningzoekende blijkt de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens in de huidige woonruimte woonachtig is; en,
  - d. de verhuurder met de huurder overeenstemming heeft bereikt over een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten die tenminste gelijkwaardig is aan de tegemoetkoming op grond van het Sociaal Plan dat ten behoeve van de wijkontwikkelingsplannen door woningcorporaties en huurdersorganisaties is overeengekomen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de in het vorige lid bedoelde urgentieverklaring in beginsel tenminste 18 maanden voorafgaand aan de verwachte datum van sloop of renovatie van de huidige woonruimte van de woningzoekende.

### **Paragraaf 2.6. Woonwagens met standplaats**

#### **Artikel 29. Aanbieden van woonwagens met standplaats**

1. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning met standplaats dient men:
  - a. tenminste 18 jaar oud te zijn;
  - b. ingeschreven te staan in het belangstellingsregister. Het aanmeldingsformulier voor het belangstellingsregister is gepubliceerd op de website van de Woningstichting Wageningen: [www.wswageningen.nl](http://www.wswageningen.nl).

#### **Artikel 30. Toewijzing van woonwagens met standplaats**

1. Vrijkomende woonwagens en woonwagenstandplaatsen worden toegewezen aan de hand van de volgende voorrangregels en volgorde:
  - a. jongeren van 18 tot 30 jaar die bij hun ouder(s) in de woonwagen op de betreffende woonwagenlocatie in Wageningen wonen;
  - b. eerste- en tweedegraads bloedverwanten van de zittende huurder(s) die ten tijde van het beschikbaar komen van de standplaats al ten minste zes jaar op de betreffende woonwagenlocatie wonen;
  - c. voormalige bewoners die ten tijde van het beschikbaar komen van de standplaats niet (meer) op de betreffende woonwagenlocatie verblijven, echter daar in het verleden wel tenminste 6 jaren aaneengesloten hebben gewoond;
  - d. belangstellenden voor een woonwagenstandplaats met binding aan Wageningen;
  - e. overige belangstellenden voor een woonwagenstandplaats.
2. Bij gelijke geschiktheid vindt toewijzing in eerste instantie plaats op basis van datum van inschrijving in het belangstellingsregister. Is de datum van inschrijving gelijk dan vindt toewijzing op basis van loting plaats.
3. Een uitzondering op lid 2 kan worden gemaakt worden wanneer er maatwerk nodig is. In dat geval kan er directe bemiddeling plaatsvinden.

## HOOFDSTUK 3. Slotbepalingen

### Artikel 31. Experimenteerartikel

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.
3. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar.
4. Een experiment wordt georganiseerd door één of meer woningcorporaties in samenwerking met één of meer gemeenten in de regio Foodvalley. Zij sluiten daartoe een experimentenovereenkomst, welke ten minste het volgende bevat:
  - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment; en,
  - b. het toepassingsbereik van het experiment; en,
  - c. de tijdsduur van het experiment; en,
  - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment; en,
  - e. de wijze en punten waarop het experiment geëvalueerd wordt.
5. 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.

### Artikel 32. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 van de wet kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:
  - a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, ten hoogste € 450;
  - b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, ten hoogste € 22.500.
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, ten hoogste € 90.000 indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan een constatering door een toezichthouder van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

### Artikel 33. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten gunste van de woningzoekende 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 34. Intrekking oude verordeningen en overgangsrecht

1. Urgentieverklaringen die zijn afgegeven vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening, worden gelijkgesteld met de op grond van deze verordening verleende urgentieverklaringen.
2. Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt nog niet besloten is op een voor inwerkingtreding van deze verordening ingediende een aanvraag om een huisvestingsvergunning of om een urgentieverklaring, wordt op die aanvraag beslist overeenkomstig het bepaalde in deze verordening.
3. Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt, nog niet besloten is op een bezwaar dat ingesteld is tegen een besluit dat op grond van de Huisvestingsverordening Wageningen 2023 of ter handhaving van het bepaalde in de wet en de daarop berustende bepalingen is genomen, blijft het recht zoals dat gold ten tijde van het nemen van dat besluit van toepassing.
4. Indien op het moment waarop deze verordening inwerking treedt, een beroep of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit dat op grond van de Huisvestingsverordening Wageningen 2023 of ter handhaving van het bepaalde in de wet en de daarop berustende bepalingen is genomen, blijft het recht zoals dat gold ten tijde van het nemen van dat besluit van toepassing.
5. De Huisvestingsverordening Wageningen 2023 wordt ingetrokken, behoudens hoofdstuk 5 Opkoopbescherming.

### Artikel 35. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Wageningen 2025-2029
2. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die waarop zij is bekendgemaakt.

[De Huisvestingsverordening Wageningen 2025-2029 is aangemerkt als referendabel besluit in de zin van de Referendumverordening Wageningen 2006 en treedt daarom, in tegenstelling tot het bovenvermelde, in werking zes weken na publicatie.]

3. Deze verordening vervalt vier jaar na het tijdstip van haar inwerkingtreding.

## Bijlage 1: Huisvestingswet en Artikelgewijze toelichting

### Korte toelichting op de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening

De Huisvestingswet 2014 bevat onder meer instrumenten waarmee de gemeente kan ingrijpen in de *woonruimteverdeling*<sup>1</sup>, of te wel het proces waarmee een huurder gevonden wordt voor een vrijkomende (huur)woning.

Een gemeente activeert deze instrumenten door een huisvestingsverordening vast te stellen en daarin te bepalen:

- voor welke categorieën huurwoningen een huisvestingsvergunningplicht geldt (zie artikel 7 van de wet);
- hoe aangewezen woonruimte (woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunningplicht geldt) te huur aangeboden moet worden (zie artikel 20 van de wet);
- aan welke criteria woningzoekenden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor huisvestingsvergunning (zie artikel 10 van de wet);
- welke (andere) criteria – bijvoorbeeld: inschrijfduur – nog meer relevant zijn bij de verlening van huisvestingsvergunningen (zie artikel 9 van de wet).

Aanvullend kan in de huisvestingsverordening bepaald worden:

- welke categorieën van de aangewezen woonruimte met voorrang aan bepaalde categorieën woningzoekenden moeten worden aangeboden – bijvoorbeeld: grote woningen aan grote huishoudens – (zie artikel 11 van de wet);
- in welke urgentiecategorieën urgent woningzoekenden ingedeeld kunnen worden – *dit gebeurt dan met een urgentieverklaring* – en voor welke categorieën van de aangewezen woonruimte zij met voorrang in aanmerking komen (zie artikel 12 van de wet).

De huisvestingsverordening geldt voor (ten hoogste) vier jaar (zie artikel 4, eerste lid, van de wet). Als ingrijpen na die termijn nog steeds nodig is, wordt een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld.

### Artikelgewijze toelichting

#### *Begripsbepalingen*

In **artikel 1** van de huisvestingsverordening zijn alle relevante begrippen uit de huisvestingsverordening voorzien van een definitie.

#### *De huisvestingsvergunningplicht*

De in de huisvestingsverordening aangewezen woonruimte mag niet voor bewoning in gebruik genomen of gegeven worden zonder een huisvestingsvergunning. De vergunningplicht – het verbod op het zonder huisvestingsvergunning voor bewoning in gebruik geven en nemen van woonruimte – is opgenomen in artikel 8 van de wet. Gelet op **artikel 2** van de huisvestingsverordening geldt huisvestingsvergunningplicht voor – kort gezegd – woonruimte van corporaties, met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens. In lid 2 en 3 van dit artikel zijn uitzonderingen op de vergunningplicht benoemd. Nieuw in deze verordening is dat het segment ‘betaalbare koop nieuwbouw’ is toegevoegd. Hiervoor geldt dat verkopers via deze verordening verplicht worden om – binnen de grenzen van de wet – voorrang te geven aan woningzoekenden met lokale binding bij de (eerste) verkoop van deze woningen. Deze verplichting geldt niet voor collectieve wooninitiatieven.

**Artikel 3** van de huisvestingsverordening bevat een aantal criteria (inkomen, leeftijd, inschrijving) die aan woningzoekenden worden gesteld voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

#### *Aanbieding van woonruimte*

**Artikel 4** omschrijft op welke wijze verhuurders vraag en aanbod mogen ‘matchen’ (aanbodmodel, loting of directe bemiddeling). Directe bemiddeling kan bijvoorbeeld worden ingezet bij de huisvesting van urgenten of bij woningruil. Ook in hele specifieke situaties (bijvoorbeeld toewijzing rekening houdend met nauwelijks te automatiseren omstandigheden, zoals ‘prikkelarm’) kan directe bemiddeling een uitkomst zijn. Daarnaast is in artikel 4 een bepaling opgenomen die ervoor zorgt dat woningen waarin

1) Het onderwerp *woonruimtevoorraadbeheer* wordt hier buiten beschouwing gelaten, omdat voor dat onderwerp geen regionaal afgestemde modeltekst van de huisvestingsverordening opgesteld is.

veel WMO-gelden zijn geïnvesteerd, allereerst worden aangeboden aan woningzoekenden die zo'n woning hard nodig hebben. In de **artikelen 5 en 6** zijn bepalingen opgenomen t.a.v. de wijze waarop het woningaanbod bekend gemaakt dient te worden respectievelijk de eisen die worden gesteld aan het inschrijfsysteem van woningcorporaties.

#### *Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning*

**Artikel 7** beschrijft aan welke eisen woningzoekenden moeten voldoen bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning, in **artikel 8** is opgenomen hoe een dergelijke aanvraag wordt beoordeeld. De huisvestingsvergunning is een beschikking als bedoeld in artikel 1:3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. De huisvestingsvergunning wordt verleend of geweigerd door het college van burgemeester en wethouders en aangevraagd door de woningzoekende.

In de praktijk hebben de colleges van burgemeester en wethouders aan woningcorporaties machtiging en mandaat verleend voor de behandeling van en het beslissen op aanvragen. De corporaties beoordelen dus aan de hand van de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening welke van de woningzoekenden die op een te huur aangeboden woning reageren, de huisvestingsvergunning zou kunnen krijgen én aan wie zij de woning – gelet op hun wettelijke taak op grond van de Woningwet en hun verhuurbeleid – zouden kunnen verhuren. De woningzoekende die door beide 'selecties' komt, krijgt bij het sluiten van de huurovereenkomst ook een huisvestingsvergunning. De andere, tevens op de aangeboden woning reagerende, woningzoekenden, ontvangen een weigeringsbeschikking, zie het zesde lid van artikel 8.

**Artikel 9** is een artikel dat een vangnet biedt voor verhuurders, in het geval er gedurende een langere periode geen woningzoekenden interesse tonen in het geadverteerde aanbod. In de huidige gespannen woningmarkt zal van dit artikel zelden gebruik worden gemaakt.

De **artikelen 10, 11 en 12** regelen hoe de rangorde van woningzoekenden moet worden bepaald. Urgenten gaan voor op voorrangsgroepen, die weer voor gaan op regulier woningzoekenden. Binnen deze groepen zijn er ook weer bepalingen opgenomen die voorschrijven hoe tot een 'rangordelijst' gekomen dient te worden. In **artikel 13** is in een tabel inzichtelijk gemaakt welke groepen voorrang kunnen (verhuurder bepaalt of hiervan gebruik wordt gemaakt en meldt dit bij de advertentie) krijgen bij welk type woningen. Passendheid en doorstroming zijn de voornaamste doelen van de opgenomen voorrangsbepalingen.

**Artikel 14** verwijst naar de wettelijke (Huisvestingswet) mogelijkheid om voorrang te verlenen aan regionaal en/of lokaal woningzoekenden. De huisvestingsverordening geeft verhuurders hiertoe de maximaal toegestane ruimte. Deze ruimte is per 1 januari 2024 in de Huisvestingswet en nu ook in deze verordening gewijzigd: tot 50% van de huisvestingsvergunningen mag met voorrang aan woningzoekenden met lokale binding worden verleend. Dit was 25%.

Onder economische binding moet op grond van de Huisvestingswet worden verstaan dat men vanuit economisch opzicht (arbeid) een redelijk belang heeft zich in de regio, gemeente of kern te vestigen, en van maatschappelijke binding is sprake als een woningzoekende:

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

#### *De urgentieverklaring*

De artikelen **15 t/m 18** beschrijven de wijze waarop urgentie dient te worden aangevraagd, hoe deze aanvraag wordt beoordeeld en wat de werking is van de urgentieverklaring nadat deze is verleend. In artikel 15 kan het in aanvulling op de genoemde bewijsstukken ook bijvoorbeeld gaan om een bewijs van inkomen.

Een urgentieverklaring is een door het college van burgemeester en wethouders afgegeven beschikking waarmee een urgentewoningzoekende in een bepaalde urgentiecategorie wordt ingedeeld.

Naast de aan specifieke urgentiecategorieën gekoppelde voorwaarden zijn er ook voorwaarden die voor alle urgentiecategorieën gelden (zie **artikel 16**). De rode draad bij deze 'algemene voorwaarden' is, dat het huisvestingsprobleem niet aan aanvrager zelf te wijten is, dat aanvrager niet zelf in staat is om het huisvestingsprobleem op te lossen, de aanvragen zich heeft zich ingespannen om het probleem zelf op te lossen én dat het huisvestingsprobleem niet beter of sneller op een andere manier (dan via

een urgentieverklaring) opgelost kan worden. De clustering van al deze voorwaarden wordt noodzakelijk gevonden gelet op de schaarse vrijkomende sociale huurwoningen.

Urgentwoningzoekenden zijn – kort gezegd – woningzoekenden met een urgent huisvestingsprobleem. In de huisvestingsverordening wordt wel gesproken over ‘noodsituatie waarin het voor aanvrager noodzakelijk is om binnen een half jaar te verhuizen’ en ‘woonprobleem’ (zie **artikel 16**, tweede lid). Als een urgentiewoningzoekende met een urgentieverklaring ingedeeld is in een urgentie categorie, heeft de urgentwoningzoekende bij het verlenen van huisvestingsvergunningen (vaak) voorrang op andere woningzoekenden (zie artikel 10). Artikel 18 regelt dat urgent woningzoekenden zelf – op basis van een zoekprofiel - een woning kunnen zoeken, tenzij de verhuurder ervoor kiest om de urgent woningzoekende via directe bemiddeling aan een woning te helpen. Dat laatste is o.a. relevant voor urgent woningzoekenden die niet goed in staat zijn om zelf te reageren op woningaanbod en/of stadsvernieuwingsurgenten, die als eerste de mogelijkheid krijgen om naar de nieuwbouw terug te keren (met behulp van directe bemiddeling).

#### *Urgentie categorieën*

De urgentie categorieën (zie artikel **20 tot en met 28** van de verordeningstekst) houden verband met de oorzaak van het huisvestingsprobleem. Per urgentie categorie is aangegeven, aan welke voorwaarden een urgentwoningzoekende moet voldoen om in de urgentie categorie ingedeeld te worden. **Artikelen 20** (uitstroom uit instellingen i.v.m. huiselijk geweld) en **21** (zelfde groep maar geen verblijf in instelling) en **22** (mantelzorg) bevatten de wettelijk verplichte urgentie categorieën. **Artikelen 23** voorziet in de wettelijke taakstelling t.a.v. vergunninghouders. De **artikelen 24, 25, 26, 27 en 28** zijn gericht op respectievelijk medisch urgenten, sociaal urgenten, financieel urgenten, relatiebeëindiging urgenten en stadsvernieuwingsurgenten.

Beëindiging van een samenwoningvorm is op zichzelf geen reden voor een woonurgentie. Als het huisvestingsprobleem primair is ontstaan door het beëindigen van een samenwoningvorm, is het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de woningzoekende om zelf in andere huisvesting te voorzien. De aanvrager van een woonurgentie moet al het mogelijke hebben gedaan om het woonrecht in de oude woning te behouden, tenzij dit aantoonbaar op juridische- en/of financiële gronden niet haalbaar is gebleken. Iemand die zelf vrijwillig met de kinderen de woning verlaat, kan de ontstane huisvestingsproblematiek niet afwentelen op de gemeente/toegelaten instelling. Nadrukkelijk moet er eerst sprake zijn van een onhoudbare situatie en daarna wordt pas beoordeeld of er wordt voldaan aan de aanvullende bepalingen.

In de **artikelen 29 en 30** zijn nadere regels opgenomen t.a.v. de toewijzing van woonwagens met standplaatsen in de gemeente.

#### *Slotbepalingen*

In de **artikelen 31 t/m 35** zijn enkele slotbepalingen opgenomen. **Artikel 31** regelt dat – onder voorwaarden – op experimentbasis mag worden afgeweken van de regel in de verordeningstekst. **Artikel 32** geeft het college van B&W de mogelijkheid om een boete op te leggen aan verhuurders of woningzoekenden die in strijd met de huisvestingsverordening handelen. **Artikel 33** (de hardheidsclausule) geeft het College van B&W de mogelijkheid om ten gunste van de woningzoekende af te wijken van de regel in de verordening. De **artikelen 34 en 35** regelen de intrekking van de oude verordening en de overgang en de inwerkingtreding van de nieuwe verordening.