



Gemeente
Woudenberg

Postregistratienummer	Z.349897/D.300900
Ambtenaar	Bernadet van Vliet

HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE WOUDENBERG 2025

De raad van de gemeente Woudenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 september 2025, zaaknr. Z.349897;

- gelet op de artikelen 4, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20, 35, 40, 41, 45 van de Huisvestingswet 2014;
- gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar kan gelden;
- en de huidige Huisvestingsverordening gemeente Woudenberg 2022 - 2026 op 1 oktober 2026 vervalt;
- de woningmarktregio Eemvallei een regionale model-huisvestingsverordening heeft opgesteld;

b e s l u i t:

vast te stellen de

HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE WOUDENBERG 2025

De groen gemarkeerde teksten laten zien op welke onderdelen deze verordening afwijkt van de in de regio opgestelde model-huisvestingsverordening.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Paragraaf 1.1 Algemeen

Artikel 1.1.1. Begripsbepalingen

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

- a. basisregistratie personen: de basisregistratie bedoeld in artikel 1.1 van de Wet basisregistratie personen;
- b. bruto-vloeroppervlakte: bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in NEN 2580;

- c. economisch gebonden: economisch gebonden als bedoeld in artikel 14, tweede en vierde lid, van de wet;
- d. gemeente: gemeente Woudenberg;
- e. grote verhuurder: grote verhuurder: een verhuurder die meer dan vier, al dan niet binnen de gemeente gelegen, woonruimten verhuurt;
- f. herkomstgemeente: de gemeente waar de aanvrager van de urgentieverklaring om indeling in de in artikel 3.2.1 bedoelde urgentiecategorie woonachtig was, direct voorafgaand aan zijn verblijf in de in dat artikel bedoelde voorziening, accommodatie, gesloten accommodatie of inrichting;
- g. huishouden:
 - a. een alleenstaande, met of zonder kinderen; of
 - b. twee of meer personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wens te voeren waarbij er 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 periode samen te wonen;
- h. huurtoeslaggrens: de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- i. inschrijfduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende is ingeschreven in het in artikel 2.3.5 bedoelde digitale platform, voor zover van toepassing met inbegrip van de inschrijfduur als bedoeld in artikel 2.3.5, tweede lid, onder d;
- j. maatschappelijk gebonden: maatschappelijk gebonden als bedoeld in artikel 14, tweede en vierde lid, van de wet;
- k. mate van toegankelijkheid: de mate waarin woonruimte toegankelijk is voor mensen met een zorgvraag, waaronder in ieder geval wordt verstaan a) in hoeverre de woonruimte toegankelijk is voor gebruikers van een rolstoel, rollator of ander loop hulpmiddel, b) op welke verdieping de woonruimte gelegen is, c) indien de woonruimte niet op de begane grond gelegen is of niet vanaf aansluitende maaiveld te betreden is, of de woonruimte bereikbaar is met een lift;
- l. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen afsluitbare toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- m. passende woning: woonruimte die voldoet aan het in een urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel;
- n. regiogemeente: een gemeente die deel uitmaakt van de woningmarktregio;
- o. 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 gehuurd kan worden;
- p. toezichthouder: een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de wet;
- q. urgent woningzoekende: de houder van een urgentieverklaring;
- r. urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven beschikking waarmee een woningzoekende wordt ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;
- s. vergunninghouder: de vergunninghouder als bedoeld in artikel 1 van de wet;
- t. werkdag: een dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag als bedoeld in de Algemene termijnenwet is;
- u. wet: de Huisvestingswet 2014;
- v. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- w. woningmarktregio: de woningmarktregio die bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest, en Woudenberg;
- x. woonduur: de aaneengesloten periode dat een woningzoekende woonachtig is in zijn of haar huidige woonruimte.

Hoofdstuk 2. Huisvestingsvergunning voor woonruimte

Paragraaf 2.1. Vergunningplicht

Artikel 2.1.1. 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. woonruimte van woningcorporaties met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens;
 - b. woonruimte van grote verhuurders met een huurprijsgrens van ten hoogste de huurtoeslaggrens, deze bepaling is niet van toepassing voor de gemeente Woudenberg;
 - c. nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste € 405.000,-;
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
 - b. onzelfstandige woonruimte;
 - c. woonwagens, deze bepaling is niet van toepassing voor de gemeente Woudenberg;
 - d. standplaatsen, deze bepaling is niet van toepassing voor de gemeente Woudenberg;
 - e. studentenwoonruimte;
 - f. woonruimte aangewezen in Bijlage 1 deze bepaling is niet van toepassing voor de gemeente Woudenberg.
3. Indien de wettelijke koopprijsgrens overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, vierde 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 c genoemde bedrag, de voor dat kalenderjaar geldende wettelijke koopprijsgrens.

Paragraaf 2.2. Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1. Aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Zij kunnen een (digitaal) aanvraagformulier vaststellen.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager en de leden van diens huishouden;
 - b. de omvang van het huishouden dat de woonruimte in gebruik gaat nemen;
 - c. de beoogde datum waarop het huishouden van aanvrager de woonruimte in gebruik gaat nemen; en,
 - d. het huishoudinkomen van het huishouden van aanvrager.

Artikel 2.2.2. Woningzoekenden die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning voldoet een woningzoekende aan de volgende voorwaarde: het huishouden van de woningzoekende heeft tenminste één lid dat niet minderjarig als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek is.

Artikel 2.2.3. Beslissing op de aanvraag om een huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen tot verlening, weigering, wijziging en intrekking van de huisvestingsvergunning.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de wet weigeren burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning in ieder geval indien:
 - a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in artikel 2.2.2 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
 - b. verlening van de aangevraagde huisvestingsvergunning tot gevolg zou hebben dat meer dan 50% van de huisvestingsvergunningen met voorrang zouden

worden verleend aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn.

Artikel 2.2.4. Inhoud van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. aan wie (naam en geboortedatum) 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.
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan een binnen hun gemeente werkzame woningcorporatie het mandaat verlenen om namens hen te beslissen op aanvragen om een huisvestingsvergunning. Het mandaat beperkt zich tot aanvragen die betrekking hebben op woonruimte die verhuurd wordt door de gemandateerde woningcorporatie.

Paragraaf 2.3. Woonruimte van woningcorporaties

Artikel 2.3.1. Reikwijdte van deze paragraaf

Deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op woonruimte van woningcorporaties zoals bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a.

Artikel 2.3.2. Aanvullende begripsbepalingen

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- a. aanbodmodel: methode voor de verdeling van woonruimte waarbij beschikbare woonruimte overeenkomstig de artikelen 2.3.3 en 2.3.4 te huur wordt aangeboden en de volgorde waarin woningzoekenden voor de aangeboden woonruimte in aanmerking komen, wordt bepaald overeenkomstig het artikel 2.3.9, eerste lid, en voor zover van toepassing de artikelen 2.3.10 tot en met 2.3.12;
- b. bindingsgroep: woningzoekenden die in aanmerking komen voor de in artikel 2.3.8 opgenomen voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen;
- c. directe bemiddeling: het door de verhuurder toewijzen van woonruimte aan een woningzoekende anders dan door toepassing van het aanbodmodel of het lotingmodel;
- d. ingangsdatum: de datum waarop een urgentieverklaring in werking treedt;
- e. nieuwbouw: woonruimte die nog niet eerder bewoond is geweest;
- f. jongerenwoning: woningen geschikt voor de leeftijdsgroep tot 23 jaar of de leeftijdsgroep tot 28 jaar;
- g. lotingmodel: methode voor de verdeling van woonruimte waarbij de volgorde waarin woningzoekenden voor de aangeboden woonruimte in aanmerking komen, wordt bepaald door loting;
- h. seniorenwoning: woonruimte in een complex dat door de opzet en de ligging in het bijzonder geschikt is voor woningzoekenden van minimaal 55 jaar oud;
- i. voorrangsgroep: een voorrangsgroep genoemd in de tabel van artikel 2.3.7, behorende bij een in die tabel genoemd woningtype;
- j. zoekprofiel: het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.

Artikel 2.3.3. Te huur aanbieden van woonruimte

1. Woningcorporaties bieden woonruimte te huur aan op één of meer van de volgende wijzen:
 - a. het aanbodmodel;
 - b. directe bemiddeling;
 - c. het lotingmodel.
2. Per kalenderjaar biedt een corporatie per regiogemeente ten hoogste:
 - a. 5% van de te huur aangeboden woonruimte via directe bemiddeling aan. Dit percentage omvat niet de directe bemiddeling van woonruimte aan urgent woningzoekenden; en
 - b. 20% van de te huur aangeboden woonruimte via het lotingmodel aan.
3. Woonruimte waaraan op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 één of meer voorzieningen zijn aangebracht met een nieuwwaarde van € 15.000 of meer wordt pas te huur aangeboden nadat:

- a. woningcorporaties het voor verhuur beschikbaar komen van de woonruimte bij burgemeester en wethouders hebben gemeld; en,
 - b. burgemeester en wethouders binnen uiterlijk twee
 - c. 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 vorige lid kan de woningcorporatie met instemming van burgemeester en wethouders in dat lid bedoelde woonruimte via directe bemiddeling te huur aanbieden.

Artikel 2.3.4. Bekendmaken van het aanbod van woonruimte

- 1. Dit artikel is van toepassing op het te huur aanbieden van woonruimte via het aanbodmodel en het lotingmodel.
- 2. Het aanbod van de in het eerste lid bedoelde woonruimte wordt gedurende minimaal drie werkdagen bekendgemaakt door publicatie op het in artikel 2.3.5 bedoelde digitale platform.
- 3. De in het vorige lid bedoelde bekendmaking is voor eenieder via internet toegankelijk en bevat in ieder geval:
 - a. de huurprijs van de woonruimte en de eventuele bijkomende kosten zoals servicekosten;
 - b. het adres;
 - c. de bruto-vloeroppervlakte;
 - d. het aantal kamers van de woonruimte;
 - e. de mate van toegankelijkheid;
 - f. of de woonruimte beschikt over buitenruimte zoals een tuin of een balkon en een inpandige of uitpandige opbergruimte;
 - g. indien van toepassing, de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
 - h. indien van toepassing, de toepasselijke voorrangsgroep of voorrangsgroepen;
 - i. of urgent woningzoekenden met voorrang voor een huisvestingsvergunning in aanmerking kunnen komen;
 - j. indien van toepassing, of het lotingmodel wordt toegepast;
 - k. de mogelijkheid voor woningzoekenden om hun belangstelling voor te huur aangeboden woonruimte kenbaar te maken.
- 4. De in het tweede lid genoemde termijn is de termijn bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de wet.

Artikel 2.3.5. Digitaal platform voor woningzoekenden

- 1. Woningcorporaties dragen gezamenlijk zorg voor een via internet toegankelijk digitaal platform:
 - a. waarop huishoudens zich als woningzoekenden kunnen inschrijven;
 - b. waarop zij ter uitvoering van het bepaalde in deze verordening woonruimte te huur aanbieden;
 - c. waarop woningzoekenden hun belangstelling kenbaar kunnen maken voor de te huur aangeboden woonruimte.
- 2. Woningcorporaties dragen er in gezamenlijkheid zorg voor, dat de voorwaarden die van toepassing zijn op het in het vorige lid bedoelde gebruik van het platform door woningzoekenden, tenminste regelen:
 - a. de wijze waarop de inschrijving als woningzoekende geschiedt;
 - b. de in verband met die inschrijving gevoerde registratie van gegevens;
 - c. de opschorting en beëindiging van die inschrijving;
 - d. dat een woningzoekende die zich binnen 12 maanden nadat aan hem of haar een huisvestingsvergunning is verleend, weer inschrijft als woningzoekende, 75% van zijn of haar direct voorafgaand aan verlening van de huisvestingsvergunning opgebouwde inschrijfduur behoudt; en,
 - e. dat de inschrijving van woningzoekenden niet vervalt in de gevallen bedoeld in de artikelen 11a, 11b en 11c van de wet.
- 3. De in het vorige lid bedoelde voorwaarden zijn in overeenstemming met het bepaalde in de wet en in deze verordening en worden transparant medegedeeld aan degenen die zich als woningzoekenden willen inschrijven.

Artikel 2.3.6. Aanvullende bepalingen over de huisvestingsvergunning

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.2.1 worden bij een aanvraag om een huisvestingsvergunning tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. het adres en naam van de woningcorporatie en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - b. indien van toepassing, een afschrift van de geldende, aan de aanvrager verleende urgentieverklaring; en
 - c. de schriftelijke verklaring van de woningcorporatie dat deze bereid is de woonruimte aan aanvrager te verhuren.
2. In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.2 kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning weigeren indien:
 - a. een andere woningzoekende dan aanvrager die voor de woonruimte in aanmerking wenst te komen, gelet op het bepaalde in deze paragraaf eerder dan aanvrager voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
 - b. het te huur aanbieden van de woonruimte niet overeenkomstig artikel 2.3.3 heeft plaatsgevonden;
 - c. het bekendmaken van het aanbod van de woonruimte niet overeenkomstig artikel 2.3.4 heeft plaatsgevonden;
 - d. het huishoudinkomen van de aanvrager hoger is dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens; of,
 - e. de aanvrager niet als woningzoekende is ingeschreven in het in artikel 2.3.5 bedoelde digitale platform.

Artikel 2.3.7. Voorrang op basis van woningtypen

1. Als een woonruimte behoort tot een in de onderstaande tabel behorend woningtype, kan bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die behoren tot in de tabel achter dat woningtype genoemde voorrangsgroep.

Woningtype	Voorrangsgroep
Seniorenwoning	Huishoudens waarvan tenminste één persoon een leeftijd hoger dan 55 jaar heeft.
Jongerenwoning	Huishoudens waarvan alle personen een leeftijd tot 23 jaar hebben. Huishoudens waarvan alle personen een leeftijd tot 28 jaar hebben.
Grote woning van 4 kamers	Huishoudens bestaande uit minimaal 2 personen.
Grote woning van 5 of meer kamers	Huishoudens bestaande uit minimaal 4 personen.
Nieuwbouw	Woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente als bedoeld in artikel 14, derde lid, van de wet.
Woning met 3 kamers of minder	Woningzoekenden die zelfstandige woonruimte met 4 of meer kamers van een woningcorporatie in de woningmarktregio achterlaten.

2. De woningcorporatie bepaalt bij het te huur aanbieden van woonruimte en bij het bekendmaken van het aanbod, of sprake is van een in de in het vorige lid opgenomen tabel genoemd woningtype.
3. Met uitzondering van het woningtype nieuwbouw, zijn de in de in het eerste lid opgenomen tabel genoemde woningtype aangewezen als categorie woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de wet.

Artikel 2.3.8. Voorrang vanwege economische en maatschappelijke gebondenheid

1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen kan voorrang verleend worden aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente.
2. Toepassing van de in het vorige lid bedoelde voorrang blijft achterwege indien verlening van een huisvestingsvergunning tot gevolg zou hebben dat meer dan 50% van de

huisvestingsvergunningen met voorrang zouden worden verleend aan woningzoekenden die economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn.

Artikel 2.3.9. Algemene volgordebepaling aanbodmodel

1. Indien meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor dezelfde woonruimte, wordt de volgorde waarin zij voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen, als volgt bepaald:
 - a. eerst komen de urgent woningzoekenden in aanmerking, voor zover de aangeboden woonruimte overeenkomt met het in de urgentieverklaring vermelde zoekprofiel;
 - b. daarna komen de woningzoekenden in aanmerking, die behoren tot de toepasselijke voorrangsgroep en die, indien van toepassing, behoren tot de toepasselijke bindingsgroep;
 - c. tot besluit komen de overige woningzoekenden in aanmerking.
2. De woningcorporatie kan bij het te huur aanbieden van woonruimte via het aanbodmodel in maximaal 5% van de gevallen bepalen en mededelen, dat het eerste lid, onder a, niet van toepassing is.
3. Dit artikel is niet van toepassing indien een woningcorporatie woonruimte aanbiedt via het lotingmodel of directe bemiddeling.

Artikel 2.3.9.a Algemene volgorde bepaling lotingmodel

1. Indien meerdere woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor dezelfde woonruimte, wordt de volgorde waarin zij voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen, als volgt bepaald:
 - a. eerst komen de woningzoekenden in aanmerking, die behoren tot de toepasselijke bindingsgroep;
 - b. daarna komen de overige woningzoekenden in aanmerking.
2. Dit artikel is niet van toepassing indien een woningcorporatie woonruimte aanbiedt via het aanbodmodel of directe bemiddeling.

Artikel 2.3.10. Volgordebepaling bij seniorenwoning

Van de woningzoekenden die behoren tot de voorrangsgroep die gelet op de tabel van artikel 2.3.7 behoren bij het woningtype 'seniorenwoning', komen achtereenvolgens voor de huisvestingsvergunning in aanmerking:

- a. huishoudens met tenminste één lid dat de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
- b. andere huishoudens, voor zover tenminste één lid de leeftijd van 55 jaar heeft bereikt.

Artikel 2.3.11. Volgordebepaling op basis van urgentieduur en inschrijfduur

1. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.9, eerste lid, onder a, achtereenvolgens in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van hun urgentieverklaringen en, voor zover dat geen uitsluitel geeft, op basis van hun inschrijfduur.
2. De volgorde waarin woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.3.9, eerste lid, onder b, of c, achtereenvolgens in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt bepaald op basis van hun inschrijfduur.
3. Bij de bepaling van de volgorde op basis van de ingangsdatum van de urgentieverklaringen, komt de woningzoekende met eerste ingangsdatum als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de meest recente ingangsdatum als laatste.
4. Bij de bepaling van de volgorde op basis van de inschrijfduur, komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning, en de woningzoekende met de kortste inschrijfduur als laatste.

Artikel 2.3.12. Volgordebepaling bij woonduur

Bij urgent woningzoekenden die zijn ingedeeld in de urgentiecategorieën 'stadsvernieuwing' wordt voor de toepassing van artikel 2.3.11 hun woonduur gelijkgesteld met inschrijfduur.

Artikel 2.3.13. Experimenten

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, die 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 woningmarktregio. Zij sluiten daartoe een experimentenovereenkomst, welke ten minste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
 - b. het toepassingsbereik van het experiment;
 - c. de tijdsduur van het experiment;
 - 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, worden openbaar gemaakt en worden besproken in het reguliere overleg van gemeenten en woningcorporaties over de (werking van de) huisvestingsverordening.

Artikel 2.3.14. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen bij een beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.2.3, tweede lid, of artikel 2.3.6, tweede lid, voor zover toepassing van die bepalingen gelet op de in artikel 2 van de wet genoemde belangen naar hun oordeel leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Paragraaf 2.4. Woonruimte van particuliere verhuurders

Deze paragraaf is niet van toepassing voor de gemeente Woudenberg.

Paragraaf 2.5. Nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Artikel 2.5.1. Reikwijdte van deze paragraaf

Deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op woonruimte zoals bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onder c, en derde lid.

Artikel 2.5.2. Aanvullende begripsbepalingen

In deze paragraaf wordt verstaan onder

- a. verkoper: verkoper en, indien van toepassing, de kennelijk in zijn opdracht handelende persoon of dienstverlener zoals een makelaar.

Artikel 2.5.3. Te koop aanbieden van woonruimte

1. Woonruimte wordt door de verkoper gedurende tenminste 4 weken te koop aangeboden. Gedurende deze termijn gaat de verkoper niet over tot selectie van de beoogde koper van de woonruimte.
2. Het in het vorige lid bedoelde aanbod voldoet tenminste aan de volgende vereisten:
 - a. het aanbod wordt op een openbaar, voor eenieder 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. de koopprijs van de woonruimte, met inbegrip van de bouwrente 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;
 - v. de mate van toegankelijkheid;
 - 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 2.5.4. Digitaal platform voor woningzoekenden

1. De verkoper draagt zorg voor een via internet toegankelijk digitaal platform:
 - a. waarop huishoudens zich als woningzoekenden kunnen inschrijven;
 - b. waarop hij ter uitvoering van het bepaalde in deze verordening woonruimte te koop aanbiedt;
 - c. waarop woningzoekenden hun belangstelling kenbaar kunnen maken voor de te koop aangeboden woonruimte.
2. De verkoper draagt er zorg voor, dat de voorwaarden die van toepassing zijn op het in het vorige lid bedoelde gebruik van het platform door woningzoekenden, tenminste regelen:
 - a. de wijze waarop de inschrijving als woningzoekende geschiedt;
 - b. de in verband met die inschrijving gevoerde registratie van gegevens;
 - c. de opschorting en beëindiging van die inschrijving;
 - d. dat de inschrijving van woningzoekenden niet vervalt in de gevallen bedoeld in de artikelen 11a, 11b en 11c van de wet.
3. De in het vorige lid bedoelde voorwaarden zijn in overeenstemming met het bepaalde in de wet en in deze verordening en worden transparant medegedeeld aan degenen die zich als woningzoekenden willen inschrijven.

Artikel 2.5.5. Aanvullende bepalingen over de huisvestingsvergunning

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.2.1 worden bij een aanvraag om een huisvestingsvergunning tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de schriftelijke verklaring van de verkoper dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager te verkopen;
 - b. de schriftelijke, naar waarheid ingevulde en ondertekende, verklaring van de verkoper dat hij het te koop aanbieden van de woonruimte en het selecteren van de koper overeenkomstig het in deze verordening bepaalde heeft uitgevoerd.
2. In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.2 kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde huisvestingsvergunning weigeren indien:

- a. een andere woningzoekende dan aanvrager die voor de woonruimte in aanmerking wenst te komen, gelet op het bepaalde in deze paragraaf eerder dan aanvrager voor verlening van de huisvestingsvergunning in aanmerking komt;
- b. het te koop aanbieden van de woonruimte niet overeenkomstig artikel 2.5.3 heeft plaatsgevonden;
- c. het in artikel 2.5.4 bedoelde digitale platform niet voldeed aan de daaraan gestelde eisen; of,
- d. de aanvrager niet als woningzoekende is ingeschreven in het in artikel 2.5.4 bedoelde digitale platform.

Artikel 2.5.6. Volgordebepaling

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

Artikel 2.5.7. Verslaglegging over het verloop van de aanbestedingsprocedure

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 in welke volgorde zij, gelet op het bepaalde in artikel 2.5.6, voor een huisvestingsvergunning in aanmerking kwamen; 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.

Artikel 2.5.8. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen bij een beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.2.3, tweede lid, of artikel 2.5.5, tweede lid, voor zover toepassing van die bepalingen gelet op de in artikel 2 van de wet genoemde belangen naar hun oordeel leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Hoofdstuk 3. De urgentieverklaring voor woonruimte van corporaties

Paragraaf 3.1. Aanvraag, verlening en weigering van de urgentieverklaring

Artikel 3.1.1. 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; en,
 - c. een toelichting op het woonprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring wordt aangevraagd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve een urgentieverklaring verlenen aan woningzoekenden die behoren tot de volgende urgentiecategorieën:
 - a. vergunninghouders;
 - b. stadsvernieuwing.

Artikel 3.1.2. Algemene weigeringsgronden

1. Burgemeester en wethouders weigeren de aangevraagde urgentieverklaring indien:
 - a. de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of artikel 2.2.2 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt; of,
 - b. de aanvrager niet behoort tot tenminste één van de in paragraaf 3.2 bedoelde urgentiecategorieën.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring weigeren indien:
 - a. de aanvrager niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de gemeente;
 - b. het huishoudinkomen van aanvrager hoger is dan de in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet bedoelde inkomensgrens;
 - c. de aanvrager, nadat het huisvestingsprobleem ontstond of duidelijk werd dat het zou ontstaan, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag, woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, eerste lid, onder a, aangeboden heeft gekregen en deze heeft geweigerd;
 - d. aanvrager huurschulden heeft; of
 - e. aanvrager of een lid van het huishouden van aanvrager woonoverlast heeft veroorzaakt.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de aangevraagde urgentieverklaring voorts 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. aanvrager in staat is of is geweest om zijn of haar huisvestingsprobleem zelf te voorkomen of op te lossen;
 - c. de aangevraagde urgentieverklaring onvoldoende geschikt is om het huisvestingsprobleem van aanvrager duurzaam op te lossen; of,
 - d. het huisvestingsprobleem van aanvrager sneller of adequater opgelost kan worden door het betrekken van onzelfstandige woonruimte.
4. Ter voorbereiding van hun besluit op de aanvraag, kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur.

Artikel 3.1.3. Specifieke weigeringsgronden

1. Het bepaalde in dit artikel is uitsluitend van toepassing op aanvragen om een urgentieverklaring tot indeling in een van de in de artikelen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 of 3.2.4 bedoelde urgentiecategorieën. Op de in de vorige zin bedoelde aanvragen is het bepaalde in artikel 3.1.2 niet van toepassing.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring van een woningzoekende die behoort tot één van de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorieën weigeren indien:
 - a. de aanvrager niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de gemeente, voor zover het betreft een aanvraag om indeling in de in artikel 3.2.3 bedoelde urgentiecategorie;
 - b. de aanvrager niet economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio, voor zover het betreft een aanvraag om indeling in de in artikel 3.2.1 en 3.2.4 bedoelde urgentiecategorieën;
 - c. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van huisuitzetting in de twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag door overlast fraude of criminele activiteiten die zijn veroorzaakt door de aanvrager of een lid van diens huishouden;
 - d. de positie op de woningmarkt van de aanvrager zodanig is dat deze zelf binnen een redelijke termijn een woonruimte via de reguliere weg binnen de regio kan vinden;
 - e. de woningzoekende de mogelijkheid heeft om binnen een redelijke termijn het woonprobleem op te lossen door het al dan niet tijdelijk bewonen van onzelfstandige woonruimte;
 - f. het huisvestingsprobleem is ontstaan of bestaat doordat de aanvrager of een lid van het huishouden een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 niet heeft uitgevoerd;
 - g. de woningzoekende niet in staat is om langdurig zelfstandig te wonen;
 - h. de woningzoekende niet in het eigen bestaan of in de kosten voor de woning kan voorzien of de schulden niet geregeld zijn; of
 - i. de woningzoekende al is ingedeeld door een college van een andere gemeente binnen de woningmarktregio in de urgentiecategorie waarvoor de woningzoekende een aanvraag heeft ingediend.
3. In aanvulling op het vorige lid kunnen burgemeester en wethouders een aanvraag om indeling in de in artikel 3.2.1 bedoelde urgentiecategorie weigeren indien de aanvraag is ingediend bij burgemeester en wethouders van de herkomstgemeente van aanvrager en:
 - a. zwaarwegende, met persoonlijke omstandigheden van aanvrager samenhangende redenen redelijkerwijs in de weg staan aan terugkeer naar de herkomstgemeente; of,
 - b. aanvrager gelet op het belang van een evenwichtige verdeling van specifieke categorieën woningzoekenden over de woningmarktregio, in een andere regiogemeente dan de herkomstgemeente gehuisvest dient te worden.

Artikel 3.1.4. Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
 - b. de datum per wanneer de urgentieverklaring in werking treedt;
 - c. de urgentiecategorie waarin de houder van de urgentieverklaring is ingedeeld;
 - 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;
 - e. aan de urgentieverklaring verbonden of aan de houder van de urgentieverklaring opgelegde voorwaarden; en,
 - f. of de urgentie geldig is in de afgegeven gemeente of in de woningmarktregio.
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 3.2.8 genoemde urgentiecategorie; of,
 - b. 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 met ten hoogste zes maanden verlengen indien:

- a. geen van in artikel 3.1.2 of artikel 3.1.3 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. In afwijking van het derde lid kunnen burgemeester en wethouders de geldigheidsduur van de urgentieverklaring met meer dan zes maanden verlengen indien dat naar hun mening noodzakelijk is gelet op de uitzonderlijke positie op de woningmarkt van de houder van de urgentieverklaring.

Artikel 3.1.5. Werking van de urgentieverklaring

1. Aan de houder van een urgentieverklaring wordt overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 2.3 van 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 zoekt gedurende de geldigheidsduur van de urgentieverklaring zelfstandig naar en reageert op woonruimte:
 - a. die te huur wordt aangeboden op het platform, als bedoeld in artikel 2.3.5, 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 paragraaf 2.3 voorrang gegeven wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning.
3. Aan de houder van een urgentieverklaring kan via directe bemiddeling woonruimte, die voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel, te huur aangeboden worden.
4. De urgentieverklaring vervalt als de houder ervan met een daartoe verleende huisvestingsvergunning een woonruimte betreft die voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel.

Artikel 3.1.6. Intrekken en wijzigen van een urgentieverklaring

1. Dit artikel is niet van toepassing op een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende ingedeeld is in een urgentiecategorie bedoeld in de artikelen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 of 3.2.4.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
 - a. een woonruimte betreft;
 - b. 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. één of meerdere malen een passende woning heeft geweigerd; of,
 - e. daartoe verzoekt.
3. 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.

Artikel 3.1.7. Specifieke gronden voor intrekking en wijziging van een urgentieverklaring

Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in één van de in de artikelen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 of 3.2.4 bedoelde urgentiecategorieën uitsluitend intrekken als:

- a. er sprake is van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 3.1.3 nadat de indeling in een urgentiecategorie heeft plaatsgevonden;
- b. de woningzoekende niet meer in aanmerking komt voor indeling in de urgentiecategorie waarin hij met de in hiervoor bedoelde urgentieverklaring is ingedeeld;
- c. de aanvrager onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt; of
- d. de aanvrager één of meerdere malen een passende woning heeft geweigerd.

Paragraaf 3.2. Urgentiecategorieën

Artikel 3.2.1. Uitstroom naar zelfstandig wonen

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecategorie 'uitstroom naar zelfstandig wonen' in aanmerking indien:
 - a. burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecategorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijzen; en
 - b. de woningzoekende economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio en tot een van de in het volgende lid genoemde categorieën behoort.
2. Tot de in het vorige lid bedoelde categorieën behoren woningzoekenden:
 - a. aan wie in ieder geval wegens dakloosheid een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze opvang verlaten;
 - b. aan wie wegens huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze opvang verlaten;
 - c. die een voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten;
 - d. die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden en deze verlaten;
 - e. die de leeftijd van achttien jaar doch niet de leeftijd van drieëntwintig jaar hebben bereikt en die een accommodatie of gesloten accommodatie als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten; of,
 - f. die na een verblijf van tenminste drie aaneengesloten maanden een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten;
3. Bij de indeling van de in het eerste lid bedoelde urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden opleggen:
 - a. de woningzoekende ontvangt begeleiding voor een door burgemeester en wethouders te bepalen duur van een instelling in de regio, indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - b. de woningzoekende neemt de woonruimte in gebruik van een zorginstelling, indien dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende;
 - c. de indeling in de urgentiecategorie beperkt zich tot een woonruimte in een gebied met kenmerken die structureel bijdragen aan de deelname van de woningzoekende aan de maatschappij. Deze beperking maakt deel uit van het in de urgentieverklaring op te nemen zoekprofiel.
4. De in het vorige lid bedoelde voorwaarden worden in de urgentieverklaring vermeld.

Artikel 3.2.2. Mantelzorg

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

- a. burgemeester en wethouders de aanvraag niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijzen;
- b. de mantelzorg in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag tenminste acht uur per week is verleend of ontvangen;
- c. de in onderdeel b bedoelde acht uur mantelzorg per week is verleend gedurende ten minste vier dagen per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de hulp op onverwachte momenten wordt geboden;

- d. de mantelzorgsituatie naar verwachting nog minstens één jaar zal voortduren;
- e. de relatie tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger gebaseerd is op familiebanden of langdurige sociale omgang;
- f. de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener niet in een intramurale instelling wonen;
- g. de mantelzorgverlener medisch, fysiek en psychisch in staat is mantelzorg te verlenen;
- h. het betrekken van een woonruimte in de woningmarktregio de meest passende manier is om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen; en
- i. de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger op ten minste vijf kilometer afstand van elkaar wonen **of de mantelzorgverlener** een gemiddelde reistijd heeft van een half uur.

Artikel 3.2.3. Ernstige chronische medische problematiek

1. Een woningzoekende komt in aanmerking voor indeling in de urgentiecatégorie 'ernstige en chronische medische problematiek' indien:
 - a. de woningzoekende economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de gemeente;
 - b. burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecatégorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijzen;
 - c. de woningzoekende kampt met ernstige en chronische medische problematiek, waarbij de huidige woonsituatie levensontwrichtend is omdat de woningzoekende niet meer in staat is zelfstandig te functioneren in de huidige woonruimte, dan wel de behandeling van het probleem aantoonbaar in hoge mate ongunstig door de woonsituatie wordt beïnvloed;
 - d. een zelfstandige woonruimte een substantieel deel van de oplossing voor het probleem van de woningzoekende vormt; en
 - e. de woningzoekende met ernstige en chronische problematiek van psychische aard op het moment van aanvraag tenminste twaalf maanden onder behandeling is of is geweest voor het betreffende medische probleem bij een specialistische, tweedelijns instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor geneeskundige geestelijke zorg of instelling voor geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden, of vrijgevestigd psychiater in Nederland.
2. Burgemeester en wethouders kunnen zich bij de beoordeling of de in het vorige lid, onder b tot en met e genoemde, omstandigheden zich voordoen, laten adviseren door een ter zake deskundige medische of sociaal-medische adviseur die geen behandelrelatie heeft met de in het eerste lid bedoelde woningzoekende.
3. Bij indeling in de in het eerste lid bedoelde urgentiecatégorie van een woningzoekende op grond van ernstige en chronische problematiek van psychische aard kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde opleggen dat de woningzoekende of een lid van diens huishouden psychiatrische zorg of begeleiding aanvaardt. De voorwaarde wordt dan in de urgentieverklaring vermeld.

Artikel 3.2.4. Deelname aan overheidsprogramma

1. Een woningzoekende komt voor indeling in de urgentiecatégorie 'deelname overheidsprogramma' in aanmerking indien:
 - a. de woningzoekende economisch gebonden of maatschappelijk gebonden is aan de woningmarktregio;
 - b. burgemeester en wethouders de aanvraag om indeling in deze urgentiecatégorie niet met toepassing van artikel 3.1.3 afwijzen; en,
 - c. de woningzoekende deelneemt aan een overheidsprogramma gericht op duurzaam uitstappen waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van werk of dagbesteding buiten de seksbranche.
2. Indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende, kan bij de indeling in de in het eerste lid bedoelde urgentiecatégorie de voorwaarde opgelegd worden dat de woningzoekende voor een door burgemeester en wethouders te bepalen duur begeleiding ontvangt van een instelling in de regio indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig is voor het zelfstandig wonen van de woningzoekende.

Artikel 3.2.5. Vergunninghouders

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie '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 3.2.6. Sociale problematiek

Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'sociaal' indien:

- a. aanvrager en de leden van diens huishouden economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente;
- b. aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders ernstige sociale problemen heeft, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders buiten zijn of haar eigen schuld geconfronteerd wordt met een grote achteruitgang van het huishoudinkomen;
- c. aanvrager als gevolg van de onder b. bedoelde omstandigheden naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs niet anders kan, dan de huidige woonruimte binnen drie maanden te verlaten en verhuizing naar een nieuwe woonruimte in substantiële mate blijvend bijdraagt aan het wegnemen van deze problemen; en,
- d. aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders aantoonbaar een maximale inspanning heeft geleverd om zelf nieuwe woonruimte te vinden.

Artikel 3.2.7. Relatiebeëindiging

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'relatiebeëindiging' indien:
 - a. aanvrager zijn of haar samenwoonrelatie niet langer dan drie maanden voor het aanvragen van de urgentieverklaring heeft beëindigd;
 - b. aanvrager en de leden van het huishouden waarmee hij of zij de nieuwe woonruimte wenst te betrekken, economisch gebonden of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente;
 - c. aanvrager zorg draagt voor tenminste één tot zijn of haar huishouden behorend minderjarig kind;
 - d. beide ouders niet in de woonbehoefte van het kind kunnen voorzien; en,
 - e. het bepaalde in het tweede lid niet aan verlening van de urgentieverklaring in de weg staat.
2. Indien beide voormalige partners een in dit artikel bedoelde urgentieverklaring aanvragen, wordt slechts aan één van de aangevraagde urgentieverklaringen verleend:
 - a. de urgentieverklaring wordt verleend aan de voormalige partner die voor meer dan de helft van de tijd zorgdraagt voor de in het eerste lid bedoelde minderjarige kinderen;
 - b. indien beide voormalige partners de zorg voor de in het eerste lid bedoelde minderjarige kinderen gelijk verdelen, wordt de urgentieverklaring verleend aan de voormalige partner met het laagste inkomen.

Artikel 3.2.8. Stadsvernieuwing

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie '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 van een woningcorporatie;
 - c. het huishouden van de woningzoekende blijkt de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens in de huidige woonruimte woonachtig is; en,
 - d. de woningcorporatie 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, huurdersorganisaties en burgemeester en wethouders 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 van de huidige woonruimte van de woningzoekende.

Artikel 3.2.9. Plaatselijke brandweerlieden

1. Een woningzoekende kan door verlening van een urgentieverklaring ingedeeld worden in de urgentiecategorie 'vrijwillige brandweer', indien:
 - a. de aanvrager minimaal 2 jaar actief is bij de brandweerpost Woudenberg en is aangesteld door de Veiligheidsregio Utrecht; en,
 - b. de aanvrager beschikt over een afgeronde basisopleiding manschap; en,
 - c. bij de aanvraag dient er een motivatie van de postcommandant van de post Woudenberg te worden bijgevoegd, waaruit blijkt dat de urgentie noodzakelijk is ten behoeve van de bezetting van de brandweerpost.
2. Er wordt maximaal 1 urgentie per jaar in de categorie 'vrijwillige brandweer' verstrekt.
3. Op de in dit artikel bedoelde aanvragen zijn de bepalingen artikel 3.1.2 lid 3 a t/m d niet van toepassing.

Artikel 3.2.10. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen bij een beslissing op een aanvraag om een urgentieverklaring afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.2, eerste lid, of artikel 3.1.3, eerste lid, voor zover toepassing van die bepalingen gelet op de in artikel 2 van de wet genoemde belangen of gelet op het belang om dringend te voorzien in de behoefte aan woonruimte van woningzoekenden met een huisvestingsprobleem naar hun oordeel leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Hoofdstuk 4. Standplaatsen voor woonwagens

Dit hoofdstuk is niet van toepassing voor de gemeente Woudenberg.

Hoofdstuk 5. Opkoopbescherming

Artikel 5.1 Werkingsgebied

1. Als gebieden waarbinnen een vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet zijn aangewezen:
 - a. De Grift;
 - b. Het Groene Woud;
 - c. Het Zeeland;
 - d. Laanzicht;
 - e. Nico Bergsteijn;
 - f. Nieuwoord,zoals nader aangeduid op de in de toelichting opgenomen kaart.
2. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet zijn woonruimten aangewezen met een WOZ-waarde lager of gelijk aan de NHG-kostengrens, geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving van het openbare register van de akte van levering van die woonruimte aan nieuwe eigenaar valt.
3. Woonruimten als bedoeld in het vorige lid vallen louter onder de werking van artikel 41, eerste lid, van de wet voor zover de woonruimte op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar:
 - a. vrij van huur en gebruik is;
 - b. in verhuurde staat is voor een periode van minder dan zes maanden, of
 - c. verhuurd is met een vergunning als bedoeld in artikel 33 van deze verordening.

Artikel 5.2 Vergunning voor de verhuur van binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimten

1. Het is verboden om een woonruimte behorend tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten, die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
2. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval verleend indien:
 - a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt, of
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
 - d. de woonruimte wordt aangekocht door een woningcorporatie;
 - e. de woonruimte door de gemeente Woudenberg wordt aangekocht;
 - f. de woonruimte in opdracht van de gemeente Woudenberg door een marktpartij wordt aangekocht;
 - g. de woonruimte door een gecertificeerde dan wel door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht en bedoeld is voor cliënten met een zorgindicatie die de woonruimte tijdelijk huren op basis van een woon-zorgcontract tegen een niet-commercieel tarief.

Artikel 5.3 Aanvragen van een opkoopvergunning

De vergunning, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, kan slechts worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 5.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Bij een aanvraag van de verhuurvergunning opkoopbescherming worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woonruimte;
 - c. bewijs van inschrijving van de akte van levering bij het Kadaster.
2. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 5.2, lid 2 sub a, worden nadere bescheiden aangeleverd waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar uit blijkt;
3. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 5.2, lid 2 sub b, wordt een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven, mede aangeleverd.
4. In het geval dat een aanvraag ziet op verleningsgrond als bedoeld in artikel 5.2, lid 2 sub c, worden nadere bescheiden aangeleverd waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.
6. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 5.2 eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
7. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het lid 6, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in lid 7.

Artikel 5.5 Weigeringsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 5.2, eerste lid, wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan één of meerdere vormen als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2 of als er sprake is

van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 5.6 Intrekkinggronden

De vergunning, bedoeld in artikel 5.2 eerste lid, kan worden ingetrokken indien niet langer wordt voldaan aan de criteria, genoemd in artikel 5.2 tweede lid, sub a tot en met e, of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Hoofdstuk 6. Overige bepalingen

Paragraaf 6.1. Bestuurlijke boete

Artikel 6.1.1. 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:
 - a. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, eerste lid, € 515;
 - b. voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, € 25.750.
3. In afwijking van het vorige lid, onder b, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 8, tweede lid, € 103.000 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.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet;
5. De in het vorige lid bedoelde bestuurlijke boete bedraagt voor overtredingen van het verbod bedoeld in artikel 41, eerste lid van de wet: € 25.750;
6. In afwijking van het vorige lid, bedraagt de bestuurlijke boete voor een overtreding van het verbod bedoeld in artikel 41, eerste lid, € 103.000 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.

Paragraaf 6.2. Slotbepalingen

Artikel 6.2.1. Overgangsrecht huisvestingsvergunning en urgentieverklaring

1. Indien op het moment waarop deze verordening in werking treedt nog niet besloten is op een voorafgaand aan dat moment ingediende aanvraag om een huisvestingsvergunning of een aanvraag om een urgentieverklaring, wordt op die aanvraag beslist overeenkomstig het bepaalde in deze verordening.
2. Indien op het moment waarop deze verordening in werking treedt:
 - a. nog niet besloten is op een bezwaar dat voorafgaand aan dat moment is ingesteld tegen een besluit op een aanvraag om een huisvestingsvergunning of een aanvraag om urgentieverklaring, wordt op dat bezwaar beslist met toepassing van het recht zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze verordening;
 - b. een beroep of hoger beroep is ingesteld tegen een besluit op een aanvraag om een huisvestingsvergunning of een aanvraag om een urgentieverklaring, blijft het recht van toepassing zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze verordening.
3. Urgentieverklaringen die zijn afgegeven voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van deze verordening, zijn gelijkgesteld met urgentieverklaringen die zijn gegeven met toepassing van deze verordening.

Artikel 6.2.2. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening wordt aangehaald als **Huisvestingsverordening gemeente Woudenberg 2025**.
2. Met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening gemeente Woudenberg 2025 wordt de Huisvestingsverordening Woudenberg 2022-2026 ingetrokken.
3. Deze verordening vervalt vier jaar na het tijdstip van haar inwerkingtreding.

Aldus vastgesteld te Woudenberg op 25 september 2025,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

S.E. Lenderink

M. Jansen-van Harten

Toelichting

1. Algemene toelichting

1.1. Regionaal afgestemde regels over woonruimteverdeling

Gemeenteraden kunnen op grond van de Huisvestingswet 2014 in een huisvestingsverordening regels instellen over woonruimteverdeling inclusief urgentie (hoofdstuk 2 en 3 van de Huisvestingswet 2014) en wijzigingen in de woonruimtevoorraad (hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet 2014). Binnen de regio Amersfoort is in 2024-2025 een regionaal model opgesteld voor de huisvestingsverordening waarin de regels over woonruimteverdeling opgenomen zijn: de model huisvestingsverordening regio Amersfoort.

De model huisvestingsverordening regio Amersfoort bevat geen regels over wijzigingen in de woonruimtevoorraad (splitsen, samenvoegen, onttrekken, woningvormen, toeristische verhuur, opkoopbescherming). Regiogemeenten kunnen desgewenst zelf deze regels in een additionele huisvestingsverordening opnemen. **De gemeente Woudenberg kiest ervoor om de regels inzake de opkoopbescherming op te nemen in de verordening, gelijk aan de laatst vastgestelde verordening. Deze regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5.**

1.2. Vormgeving

Het regionale model voor de model huisvestingsverordening regio Amersfoort bestaat uit hoofdstukken die op hun beurt zijn onderverdeeld in paragrafen. Deze gelaagdheid is terug te zien in de nummering van de afzonderlijke artikelen: artikel 1.1.1 is het eerste artikel van paragraaf 1 van hoofdstuk 1.

Bij de verdeling van onderwerpen over hoofdstukken en paragrafen is zoveel als mogelijk de homogeniteitsregel gehanteerd. Daarbij is ook gekozen voor een opbouw 'van algemeen naar specifiek'. Daarmee wordt bedoeld, dat zoveel als mogelijk algemene onderwerpen – zoals *aanvraag, inhoud van beschikkingen, verlening, weigering, intrekken en wijzigen van beschikkingen* – eerder in een hoofdstuk aanbod komen dan meer bijzondere onderwerpen (zoals: de specifieke regels over de afzonderlijke categorieën aangewezen woonruimte of de urgentiegronden).

Centraal in het regionale model staan de hoofdstukken 2 (de huisvestingsvergunning) en 3 (de urgentieverklaring). In de eerste paragraaf van hoofdstuk 2, paragraaf 2.1, worden de delen van de woonruimtevoorraad aangewezen, waarop de huisvestingsvergunningplicht van toepassing is. Verder bevat paragraaf 2.2 algemene regels over het aanvragen van een huisvestingsvergunning en het beslissen op zulke aanvragen.

De daaropvolgende paragrafen bevatten specifieke regels voor de afzonderlijke delen van de woonruimtevoorraad:

- Paragraaf 2.3 bevat de regels voor sociale huurwoningen van woningcorporaties. Alle regiogemeenten nemen deze paragraaf in hun verordening op.
- Paragraaf 2.4 bevat de regels over andere sociale huurwoningen dan die van woningcorporaties. Als gemeenten de huisvestingsvergunningplicht op deze categorie woonruimten toepassen, nemen zij ook deze paragraaf op in hun verordening. **De gemeente Woudenberg kiest ervoor om deze regels niet op te nemen in de verordening.**
- Paragraaf 2.5 bevat de regels voor nieuw te bouwen sociale koopwoningen. Ook hier geldt dat als gemeenten de huisvestingsvergunningplicht op deze categorie woonruimten toepassen, zij ook deze paragraaf opnemen in hun verordening. **De gemeente Woudenberg neemt deze regels wel op in de verordening.**

De paragrafen 2.4 en 2.5 lijken sterk op elkaar. Vanuit juridisch-redactioneel perspectief was het goed mogelijk geweest, beide paragrafen samen te voegen tot één paragraaf voor beide categorieën woonruimte. Toch is daar niet voor gekozen: denkbaar is, dat een gemeente slechts één van beide categorieën woonruimte onder de reikwijdte van de huisvestingsvergunningplicht wil brengen. Die gemeente moet dan binnen de paragraaf bepaalde artikelen niet overnemen, met als gevolg dat bijvoorbeeld de nummering van de nog

resterende artikelen gewijzigd moet worden. Dat kan dan weer tot gevolg hebben, dat verwijzingen tussen artikelen onderling aangepast moeten worden.

Hoofdstuk 3 bevat de regionaal afgestemde regels over urgentieverklaringen. Anders dan hoofdstuk 2 bevat dit hoofdstuk geen onderdelen die een gemeente wel of niet overneemt. De opbouw van het hoofdstuk is, net als bij de andere delen van het regionale model, zoveel conform het uitgangspunt 'van algemeen naar specifiek'. De eerste paragraaf bevatten de meer algemene, voor elke urgentieverklaring relevante, bepalingen. Het hoofdstuk sluit af met de specifieke urgentiecategorieën (ook wel: urgentiegronden) in paragraaf 3.2.

Hoofdstuk 4 is vervolgens een hoofdstuk met regels voor de verdeling van woonwagens. Dit hoofdstuk is optioneel en niet elke gemeente zal dit hoofdstuk overnemen. Er zijn drie manieren voor een gemeente om te gaan met regels over standplaatsen: De eerste is geen regels opnemen, de woningen vallen dan buiten de verordening. De tweede optie is om beperkte regels (over de inschrijving en advertentie-eisen) op te nemen en daarnaast te verwijzen naar beleid van de gemeente dat elders is vastgelegd ('b&w kunnen regels opstellen over'). De derde mogelijkheid is om het beleid te verwerken in de verordening. Het hoofdstuk in de modelverordening geeft hier een voorbeeld van, gebaseerd op de uitwerking in de gemeente Amersfoort.

De gemeente Woudenberg neemt deze regels niet op in de verordening, daar er in de gemeente Woudenberg geen woonwagenstandplaats is.

Hoofdstuk 5 is een hoofdstuk dat de gemeente Woudenberg heeft toegevoegd aan de verordening. Dit hoofdstuk regelt de opkoopbescherming.

1.3. De noodzaak voor en werking van de woonruimteverdeling

Ook zonder een huisvestingsverordening wordt er gestuurd op de woonruimteverdeling. Dit gebeurt dan door bewuste of onbewuste keuzes van de verhuurder of verkoper. Middels deze huisvestingsverordening grijpt de gemeente in op het toewijzingsbeleid. Dat mag volgens de Huisvestingswet enkel in het geval van schaarste en daaruit volgende verdringing van groepen. De onderbouwing van deze schaarste is op gemeenteniveau onderbouwd. De schaarste-onderbouwing (bijlage 1) voor de gemeente Woudenberg wordt tegelijkertijd met de verordening en toelichting gepubliceerd op overheid.nl.

Deze regionaal afgestemde model-huisvestingsverordening maakt dat de regels die in de regio gelden op het gebied van woonruimteverdeling (grotendeels) gelijk zijn. Een woningmarkt heeft een regionale dynamiek en veel woningzoekenden zoeken niet enkel in één gemeente maar in de gehele regio. Daarnaast beslaat het werkgebied van meerdere woningcorporaties die actief zijn in de regio, meerdere gemeenten. Afgestemde regels in de woonruimteverdeling zorgen voor meer eenduidigheid en transparantie voor woningzoekenden en een eenvoudigere uitvoering door verhuurders en verkopers.

1.4. Het regionale urgentiestelsel

Door de urgentie categorieën regionaal gelijk te trekken in een model-tekst wordt voorgesorteerd op de aanstaande Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Ook is er een harmonisatieslag gemaakt bij de overige urgentiecategorieën. Er wordt in de verordening een basis gelegd voor een deels regionaal ingestoken urgentieverlening voor bepaalde aandachtsgroepen. Dit maakt het evenwichtig verdelen, zoals opgenomen in de aanstaande wetgeving, mogelijk. Daarnaast bestaan er nog verschillende urgentiecategorieën met een lokale bindingseis. Hierbij is geen sprake van een regionale verdeling.

1.5. De optionele paragrafen

Er zijn diverse optionele paragrafen, bijvoorbeeld voor het opleggen van regels voor de particuliere huur en de nieuwbouw betaalbare koop. Gemeenten kunnen lokaal afwegen of het wenselijk en nuttig is om deze paragrafen te 'activeren' en in hun gemeente onderdeel te maken van de eigen huisvestingsverordening. Mocht een gemeente regels willen opnemen over deze segmenten, dan wordt de model-tekst als basis genomen.

Het opnemen van deze paragrafen vergt wel wat van de gemeente. In de eerste instantie vraagt dit om een schaarste onderbouwing van dat segment in de gemeente en de onderbouwing dat de regels nuttig, noodzakelijk en proportioneel zijn. Ook in de uitvoering

vraagt dit inzet van de gemeente op het gebied van vergunningverlening, handhaving en monitoring.

2. Artikelsgewijze toelichting

2.1. Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1.1

Dit artikel bevat de voor de hele verordening toepasselijke begripsomschrijvingen. Begrippen waarvan de betekenis in andere wetten – zoals: de Huisvestingswet 2014 of de Algemene wet bestuursrecht – bepaald is, worden hier niet nogmaals omschreven.

Een aantal begrippen komen enkel aan bod bij een bepaald onderdeel van de huisvestingsverordening. Daar zullen die dan worden benoemd in een aanvullende begripsbepaling (artikel 2.3.2, 2.4.2 en 2.5.2). De begripsbepalingen die hier worden genoemd zijn van toepassing op de gehele verordening.

Een aantal van de opgenomen begripsomschrijvingen hebben ook tot doel, om andere artikelen van de verordening leesbaar te houden. Een voorbeeld hiervan is het begrip 'passende woning': het in artikel 1.1.1 omschrijven van dit begrip voorkomt, dat in andere artikelen steeds de zinsnede '*woonruimte die voldoet aan het in een urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel*' gebruikt moet worden.

2.2. Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning voor woonruimte

Paragraaf 2.1. Vergunningplicht

Deze paragraaf bepaalt voor welke woningen een huisvestingsvergunning verplicht is.

Artikel 2.1.1.

In het eerste lid van dit artikel wijst de gemeenteraad aan, voor welke categorieën woonruimte de huisvestingsvergunningplicht geldt. In het eerste lid is verder tot uitdrukking gebracht dat het verbod om zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning de hier aangewezen woonruimte in gebruik te geven of te nemen, in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014 staat. De verschillende segmenten zijn hierin opgenomen als optie. Mocht een gemeente kiezen om een optie te activeren dan wordt de bijbehorende paragraaf (2.4 voor de woonruimte van grote verhuurders en 2.5 voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen) geactiveerd.

In het tweede lid is aangegeven dat voor bepaalde soorten woonruimten de in hoofdstuk 2 opgenomen regels niet gelden. Dit zijn woningen waarbij het gewenst is om af te wijken van de opgenomen regels, door de bijzondere aard van de woning of de doelgroep. Ook is de mogelijkheid opgenomen om in Bijlage 2 woningen aan te wijzen die buiten de verordening vallen. Hierbij kan gedacht worden aan specifieke complexen waar afwijkende toewijzing wenselijk is, bijvoorbeeld om te sturen op een gewenste mix van vragers en dragers in zorgcomplexen. Het opnemen van veel woningen in deze bijlage is onwenselijk, aangezien dit ten koste gaat van de transparantie van eenduidigheid van de woonruimteverdeling. **De gemeente Woudenberg wijst geen woningen aan die buiten de werking van de verordening vallen.**

Op grond van het derde lid volgt de in het eerste lid opgenomen koopprijsgrens de indexatie van het in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde bedrag. In 2025 is dit € 405.000.

Paragraaf 2.2. Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

Deze paragraaf bevat de bepalingen die gelden voor alle op grond van paragraaf 2.1 aan te vragen, te verlenen en te weigeren huisvestingsvergunningen.

Artikel 2.2.1.

Dit artikel regelt enkele formele aspecten van de aanvraag om een huisvestingsvergunning. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan artikel 5 van de Huisvestingswet 2014.

In het eerste lid wordt aangegeven waar de huisvestingsvergunning aangevraagd dient te worden en dat burgemeesters en wethouders hiervoor een formulier kunnen vaststellen. In het tweede lid is aangegeven, welke informatie in ieder geval met de aanvraag wordt ingediend.

Artikel 2.2.2.

In dit artikel is de voorwaarde voor woningzoekenden aangewezen die in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Door de aanwijzing van de categorie woningzoekenden geeft de gemeenteraad uitvoering aan artikel 10, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

De hier opgenomen voorwaarde is enkel het hebben van een meerderjarige in het huishouden. Verdere eisen aan het wel of niet krijgen van een huisvestingsvergunning volgen later in de verordening, dit is de basisvoorwaarde.

Als een aanvrager van een huisvestingsvergunning niet behoort tot deze categorie, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd. Zie artikel 2.2.3, tweede lid, onder a.

In aanvulling op deze eisen zijn wettelijke vereisten (zoals het hebben van een Nederlandse nationaliteit of verblijfsvergunning) van toepassing. Deze zijn hier niet expliciet genoemd in de verordening, maar zijn wel van kracht en komen aan bod in artikel 2.2.3.

Artikel 2.2.3.

In het eerste lid van dit artikel wordt aangegeven, dat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen, weigeren, wijzigen en intrekken van de huisvestingsvergunning. Dit is overeenkomstig de normale, in de Gemeentewet geregelde, verdeling van bevoegdheden over de bestuursorganen van de gemeente.

Het tweede lid geeft aan, in welke gevallen burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning in ieder geval weigeren. Daarmee geeft het tweede lid uitvoering aan artikel 9 van de Huisvestingswet 2014.

Gelet op het tweede lid, onder a, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd als:

- aanvragers op grond van artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komen. Dit betreft aanvragers die niet de Nederlandse nationaliteit hebben of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandelt moeten worden, of geen rechtmatig in Nederland verblijvende vreemdeling zijn;
- aanvragers niet meerderjarig zijn, zie artikel 2.2.2 van de verordening.

Verder wordt, gelet op het tweede lid, onder b, een huisvestingsvergunningen geweigerd als door verlening ervan meer dan 50% van de huisvestingsvergunning met voorrang zou worden verleend aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Zo wordt voorkomen dat in meer gevallen bindingsvoorrang wordt toegepast dan gelet op artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 is toegestaan.

De in het tweede lid opgenomen weigeringsgronden zijn imperatief (dus: “moeten weigeren”), en niet facultatief (dus niet: “kunnen weigeren”). Dit betekent dat burgemeester en wethouders bij weigering op grond van één van deze gronden, vooral moeten uitleggen waarom de weigeringsgrond aanwezig is.

De verordening bevat geen bepalingen over het intrekken van een huisvestingsvergunning: dit is namelijk geregeld in artikel 18 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2.2.4.

Dit artikel bepaald wat er tenminste in een huisvestingsverordening vermeld moet staan. Het tweede lid benoemt de mogelijkheid, van artikel 19 van de Huisvestingswet 2014, om een mandaat te geven om huisvestingsvergunning te verlenen. Dit mandaat kan enkel aan woningcorporaties worden gegeven.

Voor sommige woningcorporaties in de regio staat het ondertekenen van het huurcontract gelijk aan het verlenen van een huisvestingsvergunning. De gegevens in dit artikel komen dus voor in het huurcontract. Waar dit niet het geval is, wordt een apart document aan het huurcontract toegevoegd waar deze gegevens in vermeld staan, dit document fungeert dan als de huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2.3 Woonruimte van woningwoningcorporaties

Deze paragraaf bevat de regels die van toepassing zijn op sociale huurwoningen van woningcorporaties.

Artikel 2.3.1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2.3.2

Dit artikel bevat aanvullende begripsbepalingen die van toepassing zijn op deze paragraaf.

Artikel 2.3.3

Een woningcorporatie kan een voor verhuur vrijkomende woning op drie wijzen te huur aanbieden:

- via het aanbodmodel;
- via directe bemiddeling; of,
- via het lotingmodel.

Zie artikel 2.3.2 voor de begripsbepalingen van deze modellen.

Daarbij geldt, dat aanbieden via het aanbodmodel de hoofdregel is. In het tweede lid zijn daarom maximumpercentages opgenomen voor directe bemiddeling (maximaal 5% per kalenderjaar) en loting (maximaal 20% per kalenderjaar). Deze 5% directe bemiddeling (ook wel de vrije beleidsruimte) zet de woningcorporatie alleen in uiterste gevallen in. Directe bemiddeling kan wel (zonder maximum) worden ingezet voor het huisvesten van urgent woningzoekenden.

Het derde lid bevat een regeling voor woningen met woningaanpassingen van € 15.000 of meer, aangebracht op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo). Woningcorporaties melden bij burgemeester en wethouders dat zo'n woning vrijkomt. Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens nagaan, of zij gelet op hun taken op grond van de Wmo mensen kunnen voordragen voor de woning. Hiermee wordt gezorgd dat de aanpassingen die in een woning zijn gedaan zo efficiënt mogelijk gebruikt en herbruikt kunnen worden. Maken burgemeester en wethouders geen gebruik van deze mogelijkheid, dan geven zij binnen twee maanden aan, geen bezwaar te hebben tegen het te huur aanbieden van woonruimte. Burgemeester en wethouders maken nadere afspraken met de corporaties voor gevallen waarin de betreffende woningen langer dan één maand leeg staat. De bevoegdheid ligt bij burgemeester en wethouders maar kan binnen een gemeente gemandateerd worden.

In het vierde lid is bepaald, dat de woningcorporatie een in het derde lid bedoelde woning met instemming van burgemeester en wethouders via directe bemiddeling kan aanbieden. Ook langs die weg kan geborgd worden, dat de woning (weer) bewoond gaat worden door een woningzoekende die gelet op de zijn of haar beperkingen aangewezen is op de al aangebrachte woningaanpassingen.

Artikel 2.3.4

Dit artikel bevat regels voor het te huur aanbieden van woonruimte via het aanbodmodel en het lotingmodel. Het artikel is dus niet van toepassing op directe bemiddeling.

Als woonruimte te huur wordt aangeboden via het aanbodmodel of het lotingmodel, wordt de woonruimte gedurende minimaal drie werkdagen bekendgemaakt op het digitale platform. In de praktijk zijn dit vaak vijf werkdagen, aangezien de advertentie net na het nachtuur wordt geplaatst op dag 1 en vlak voor middernacht verdwijnt op dag 5. Het gaat dus om 3 volledige dagen in de praktijk en 2 bijna-volledige dagen. De reden dat voor dit aantal is gekozen, is omdat de ervaring leert dat meer dagen een advertentie online laten staan, niet veel extra reacties meer oplevert. Artikel 2.3.5 bevat regels over dat digitale platform.

In het derde lid van artikel 2.3.4 worden kwalitatieve eisen gesteld aan de wijze waarop daarmee woonruimte te huur wordt aangeboden. Dit zijn feitelijk eisen aan de advertentie van een woonruimte. Deze eisen worden gesteld om ervoor te zorgen dat het voor woningzoekenden voldoende duidelijk is, welke woonruimte wordt aangeboden en wat de

voorwaarden zijn om voor die woonruimte in aanmerking te komen. Dergelijke duidelijkheid is een belangrijke waarborg voor een goede werking van de in de verordening opgenomen regels.

Het vierde lid zorgt ervoor dat als de woonruimte minimaal drie dagen bekend is gemaakt op het digitale platform en er zijn geen reacties van woningzoekenden die bindingsvoorrang hebben, de huisvestingsvergunning ook aan een andere woningzoekende kan worden verleend. Deze toewijzing telt vervolgens niet mee onder de 50% van de toewijzingen die met voorrang aan woningzoekende met binding kunnen worden toegewezen.

In het vijfde lid is opgenomen dat burgemeester en wethouders in samenspraak met de corporaties bepalen welk type woonruimte via loting mogen worden verdeeld. Door dit op te nemen kan bijvoorbeeld jaarlijks hier een keuze in gemaakt worden, zonder dat hiervoor de verordening aangepast hoeft te worden. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt, worden deze afspraken vastgelegd in de prestatieafspraken.

Artikel 2.3.5

Het eerste lid van dit artikel verplicht woningcorporaties tot het gezamenlijk voor de gehele regio instellen en in stand houden van een digitaal platform. Het huidige digitale platform, DAK regio Eemvallei (voorheen Woningnet), wordt door de woningcorporaties gezamenlijk beheerd. Dit is het digitale platform waarop woningcorporaties woonruimte te huur aanbieden (zie artikel 2.3.4), waarop woningzoekenden vervolgens kunnen reageren. Ook kunnen huishoudens zich op het digitale platform als woningzoekende inschrijven.

Woningcorporaties – of een door hen aan te wijzen organisatie – stellen de gebruiksvoorwaarden van het digitale platform op.

Het tweede lid bevat enkele eisen over de inhoud van die voorwaarden. Die eisen gaan over de inschrijving als woningzoekende en de inschrijfduur. Dit, met het oog op de in artikel 2.3.11 opgenomen wijze van volgordebepaling.

Naast deze eisen zijn woningcorporaties verantwoordelijk voor eventueel aanvullende regelingen en voorwaarden. Een van de regels (tweede lid onder d) die tenminste geïmplementeerd moet zijn in het digitale platform is dat bij herinschrijving 75% van de opgebouwde inschrijfduur wordt meegegeven.

In het tweede lid, onder e, is gelet op artikel 11a, 11b en 11c van de Huisvestingswet 2014, bepaald dat in bepaalde gevallen (zoals bij jongerencontracten, tijdelijke contracten en tijdelijke woonruimte), de inschrijving van woningzoekenden in het aanbodinstrument niet vervalt.

In het derde lid is bepaald dat de gebruiksvoorwaarden in overeenstemming met de Huisvestingswet 2014 en de verordening moeten zijn, en dat ze transparant medegedeeld worden aan woningzoekenden.

Artikel 2.3.6

Dit artikel bevat in aanvulling op paragraaf 2.2 enkele aanvullende regels over de aanvraag en weigering van een huisvestingsvergunning.

Het tweede lid bevat weigeringsgronden waarmee een goede werking van de in deze verordening opgenomen regels wordt gewaarborgd. Het gaat daarbij om de regels over de volgorde waarin woningzoekende voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen (zie onder a), om regels over het te huur aanbieden en bekendmaken van het aanbod (zie onder b en c) en om de inkomenstoets (zie onder d) en de eis dat de aanvrager van de huisvestingsvergunning ingeschreven is als woningzoekende (zie onder e).

De in het tweede lid opgenomen weigeringsgronden zijn niet imperatief (dus: geen “moeten weigeren”), maar facultatief (dus: “kunnen weigeren”). Dit betekent dat burgemeester en wethouders bij weigering op grond van één van deze gronden, moeten motiveren waarom zij weigeren.

Artikel 2.3.7

Bij het te huur aanbieden van woonruimte kan een woningcorporatie 'labels' toepassen. Die labels zijn opgenomen in de eerste kolom van de tabel in het eerste lid van dit artikel. Dit artikel maakt het opleggen van labels niet verplicht- het is mogelijk om een woning aan te merken met een label maar de voorrangsgroep hoeft niet in alle gevallen voorrang te krijgen.

Als een woningcorporatie een label toepast, krijgt een bepaalde categorie woningzoekenden – in de tabel vermeld als 'voorrangsgroep' in dezelfde rij het als toegepaste label – voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning. Het gaat hierbij – met uitzondering van het woningtype 'nieuwbouw', zie hierna – om de in artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 bedoelde voorrang. Deze vorm van voorrang wordt ook wel 'passendheidsvoorrang' genoemd: de gelabelde woonruimte is gelet op aard, grootte of prijs bij uitstek 'passend' voor een bepaalde categorie woningzoekenden.

Als woonruimte het label 'nieuwbouw' krijgt, krijgen woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente voorrang. De wettelijke basis voor deze vorm van voorrang is artikel 14 en niet (zoals bij de andere labels) artikel 11 van de Huisvestingswet 2014. Dit wordt in het derde lid tot uitdrukking gebracht. De voorrang voor economische en maatschappelijke binding is breder dan alleen voor de nieuwbouw (zie artikel 2.3.8.), toch wordt deze in de tabel expliciet benoemd aangezien dit een soort vastgoed is wat interessant is om met voorrang voor woningzoekenden met binding toe te wijzen.

Het woningtype 'woning met 3 kamers of minder' heeft het doel om doorstroming te stimuleren. Door voorrang te geven aan woningzoekenden die een grote woning in de regio achterlaten worden er meer grote woningen vrijgespeeld waar, met het oog op de andere regel voor grote woningen van 4 of meer kamers, grotere huishoudens in terecht kunnen. **De gemeente Woudenberg maakt onderscheid tussen grote woningen van 4 en grote woningen van 5 of meer kamers, zodat "grotere" huishoudens (van minimaal 4 personen) voorrang hebben op deze grotere woningen.** Door het samenspel van deze regels wonen meer mensen passend bij hun huishoudensgrootte.

Labels kunnen ook gestapeld worden, zo kunnen er nieuwbouw jongerenwoningen of seniorenwoningen met 3 kamers of minder bestaan. Een woonruimte kan dus meerdere labels hebben.

Sommige van de woningen met een label zullen worden toegewezen door directe bemiddeling, bijvoorbeeld seniorenwoningen door middel van een verhuiscoach of interne doorverhuizingen binnen een complex. Deze woningen vallen dan onder de **5%** vrije beleidsruimte die woningcorporaties hebben om direct te bemiddelen.

Artikel 2.3.8

Naast 'passendheidsvoorrang' is in dit artikel bepaald dat bepaalde categorieën woningzoekenden ook 'bindingsvoorrang' kunnen hebben. Het gaat dan om woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de regio, de gemeente of een deel van de gemeente. Dit artikel is een uitwerking van artikel 14, tweede en vierde lid, van de Huisvestingswet 2014.

Deze voorrang mag ten hoogste bij 50% van de verleende huisvestingsvergunningen toegepast worden. Zie gelet hierop ook artikel 2.2.3, tweede lid, onder b.

De voorrang voor woningzoekenden met binding kan op veel manieren worden ingezet. De woningcorporatie kan (in overleg) bepalen bij welke woningen deze voorrang wordt ingezet, maar het is goed denkbaar dat dit bij nieuwbouwwoningen of specifiek type vastgoed (zoals senioren of jongerenwoningen) gebeurd om doorstroming binnen de gemeente of regio te bevorderen.

Artikel 2.3.9

Op woonruimte die via het aanbodinstrument openbaar wordt aangeboden, reageren doorgaans meerdere woningzoekenden. Daarom regelt dit artikel, in welke volgorde woningzoekenden in aanmerking komen voor verlening van de huisvestingsvergunning. **Bij het aanbodmodel geldt de volgorde:**

- eerst zijn dat de houders van een passende urgentieverklaring;
- vervolgens de woningzoekenden met passendheidsvoorrang en, indien van toepassing, bindingsvoorrang;
- en tot slot de overige woningzoekenden.

Voor urgenten is er vaak een bindingseis opgenomen in de categorie (zie hoofdstuk 3). Voor de woningzoekenden met passendheidsvoorrang komen eerst woningzoekenden met binding in aanmerking, en vervolgens de woningzoekenden die enkel recht op passendheidsvoorrang hebben. Voor de overige woningzoekenden kan, in lijn met artikel 2.3.8, ook voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met binding. Dit blijft gebonden aan maximaal 50% van de toewijzingen.

Voor maximaal 5% van de woningen kan in navolging van het tweede lid worden bepaald dat urgenten geen voorrang krijgen. Dit is denkbaar voor woningen die erg specifiek zijn of bijzonder goed kunnen worden ingezet om andere doelen (zoals doorstroming) te bevorderen.

Geeft de bovenstaande volgordebepaling geen uitsluitel, dan bevatten de artikelen 2.3.10 tot en met 2.3.12 aanvullende volgordebepalingen.

Artikel 2.3.9.a

Op woonruimte die via het lotingmodel openbaar wordt aangeboden, reageren doorgaans veel woningzoekenden, regelmatig meer dan 800 woningzoekenden. Daarom regelt dit artikel, in welke volgorde woningzoekenden in aanmerking komen voor verlening van de huisvestingsvergunning: Bij het lotingmodel geldt de volgorde:

- eerst zijn dat woningzoekenden met een bindingsvoorrang. Dit blijft gebonden aan maximaal 50% van de toewijzingen;
- en vervolgens de overige woningzoekenden.

Artikel 2.3.10

Als meerdere woningzoekenden die behoren tot de voorrangsgroep 'huishoudens waarvan tenminste één persoon een leeftijd hoger dan 55 jaar heeft' reageren op woonruimte met het label 'seniorenwoning', hebben de huishoudens met (tenminste) een persoon van 65 jaar of ouder voorrang boven andere huishoudens.

Artikel 2.3.11

Dit artikel bevat aanvullende volgordebepalingen voor de verschillende in artikel 2.3.9, eerste lid, genoemde volgordegroepen:

- de volgorde waarin houders van een urgentieverklaring in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt bepaald op basis van de ingangsdatum van de urgentie. Als dat geen uitsluitel biedt, wordt de volgorde bepaald op basis van de inschrijfduur. Er wordt dus geen hiërarchie aangebracht tussen de verschillende categorieën van urgentie;
- de volgorde waarin woningzoekenden die behoren tot een voorrangsgroep of bindingsgroep in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt bepaald op basis van de inschrijfduur;
- de volgorde waarin overige woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt bepaald op basis van de inschrijfduur.

Artikel 2.3.12

Op grond van dit artikel wordt bij stadsvernieuwingsurgenten de woonduur gelijkgesteld met de inschrijfduur. Dit is relevant bij het met artikel 2.3.11 bepalen van de volgorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Voor stadsvernieuwingsurgenten wordt er vaak op eenzelfde moment de urgentie verleend. Bij twee van deze kandidaten voor eenzelfde woning bepaald de woonduur in de oude woning wie er in aanmerking komt voor de huisvestingsverordening. Inschrijfduur speelt voor de groep van stadsvernieuwingsurgenten niet mee.

Artikel 2.3.13

Gemeenten en woningcorporaties kunnen met een experiment onderzoeken of woonruimte buiten de huidige kaders van de verordening om, op een andere manier in gebruik gegeven

kan worden. Het moet wel gaan om een manier van in gebruik geven die eventueel, gelet op de Huisvestingswet 2014, door aanpassing van de verordening mogelijk gemaakt kan worden. Een experiment duurt maximaal twee jaar en moet geëvalueerd worden.

Artikel 2.3.14

Bij het opstellen van de hardheidsclausule is rekening gehouden met aanwijzing 76 uit de VNG-uitgave "100 Ideeën voor de gemeentelijke regelgever, vierde, herziene editie 2023". De hardheidsclausule noemt, ter voorkoming van verboden 'blanco delegatie', de specifieke bepalingen waar burgemeester en wethouders bij het gebruiken van de hardheidsclausule van af kunnen wijken. Deze bepalingen gaat over het weigeren van een huisvestingsvergunning. Dit maakt dat burgemeester en wethouders toch een huisvestingsvergunning kunnen toekennen, ook al kan dat op grond van de huisvestingsverordening niet. Dit kan enkel in extreme gevallen die leiden tot onbillijkheden van overwegende aard. Middels de hardheidsclausule kan niet van de Huisvestingswet worden afgeweken.

Elke paragraaf heeft zijn eigen hardheidsclausule, doordat er per segment de weigeringsgronden zijn genoemd waar van moet kunnen worden afgeweken.

Paragraaf 2.4. Woonruimte van particuliere verhuurders

Naast de sociale huurwoningen van woningcorporaties (paragraaf 2.3) gelden er ook regels voor woonruimte voor particuliere eigenaars. Het gaat hierbij om woningen tot de liberalisatiegrens van eigenaren met meer dan 4 huurwoningen in bezit. Deze paragraaf is optioneel en hoeven gemeenten dus niet te 'activeren' doen ze dit wel, dan brengt dit uitvoering voor de gemeente met zich mee, aangezien het vergunningsstelsel voor dit segment niet gemandateerd kan worden aan de woningcorporaties.

De gemeente Woudenberg kies ervoor om deze paragraaf niet te activeren.

Paragraaf 2.5 Nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Naast de sociale huurwoningen van woningcorporaties (paragraaf 2.3) gelden er ook regels voor woonruimte voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen. Het gaat hierbij de eerste verkoop van woningen tot de € 405.00 (prijspeil 2025). Deze paragraaf is optioneel en hoeven gemeenten dus niet te 'activeren' doen ze dit wel, dan brengt dit uitvoering voor de gemeente met zich mee, aangezien het vergunningsstelsel voor dit segment niet gemandateerd kan worden aan de woningcorporaties. Wel is dit redelijk overzichtelijk, aangezien de beperking tot nieuwbouwwoningen ervoor zorgt dat het om projectbasis gaat en deze projecten over het algemeen al in het vizier van de gemeente zijn.

Schaarste onderbouwing

Het onderzoeksbureau KAW heeft in december 2022 voor de gemeente Woudenberg de onderbouwing voor de invoering van de opkoopbescherming uitgevoerd. Uit deze onderbouwing komt naar voren dat er in Woudenberg onrechtvaardige en onevenwichtige schaarste aan woningen aanwezig is die wordt versterkt door de aankoop van woningen door investeerders. Vanwege het grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen onder druk. Door schaarste en sterke prijsstijgingen is het voor middeninkomens en starters lastiger om een woning te kopen in Woudenberg.

De situatie is in de afgelopen 2,5 jaar niet veranderd: de gemiddeld WOZ waarde gestegen in de periode van 2021 gestegen van € 401.000 naar € 546.000 in 2024 (bron CBS). Omdat de situatie niet gewijzigd is, koopstarters hebben nog steeds moeite met het vinden van een woning in Woudenberg, wordt in deze verordening de toewijzing van nieuwoopwoningen tot € 405.000 (prijspeil 2025) opgenomen.

Artikel 2.5.1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2.5.2

Dit artikel bevat aanvullende begripsbepalingen die van toepassing zijn op deze paragraaf.

Artikel 2.5.3

Dit artikel bepaalt dat de verkoper de woonruimte tenminste 4 weken te koop aanbiedt. Dit betreft de in artikel 17 van de wet bedoelde termijn. Dit is langer dan voor de andere segmenten aangezien voor dit segment er niet één site wordt voorgeschreven en het belangrijk is dat alle geïnteresseerde woningzoekenden het aanbod kunnen vinden. Gedurende die termijn gaat de verkoper niet tot selectie van de beoogde koper over. Het is namelijk belangrijk, dat de woningzoekenden die gelet op artikel 2.5.6, eerste lid, onder a, voorrang hebben bij de verlening van een huisvestingsvergunning, voldoende kans hebben om op de aangeboden woonruimte te reageren en om als beoogd koper geselecteerd te worden.

Het tweede lid stelt meer inhoudelijke eisen aan het aanbod van de woonruimte. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan artikel 20 van de Huisvestingswet 2014. Het vierde lid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om over bepaalde onderwerpen nadere regels te stellen.

Artikel 2.5.4

In dit artikel krijgt de verkoper de opdracht om te zorgen voor een digitaal platform waarop hij de woonruimte te koop aanbiedt, waarop woningzoekenden zich kunnen inschrijven en waarop woningzoekenden kunnen reageren op de aangeboden woonruimte. De verkoper kan zelf een digitaal platform (laten) bouwen en beheren, of hij kan gebruik maken van al bestaande digitale platforms waarmee aan het in dit artikel bepaalde kan worden voldaan. Dit wordt voorgeschreven om er zeker van te zijn dat woningzoekenden het aanbod goed kunnen vinden en hun interesse toonbaar kunnen maken.

Het tweede lid bevat enkele eisen over de inhoud van gebruiksvoorwaarden van het digitale platform. Die eisen gaan over de inschrijving als woningzoekende en de inschrijfduur. Dit, met het oog op de in artikel 2.3.11 opgenomen wijze van volgordebepaling.

In het tweede lid, onder e, is gelet op artikel 11a, 11b en 11c van de Huisvestingswet 2014, bepaald dat in bepaalde gevallen de inschrijving van woningzoekenden in het aanbodinstrument niet vervalt. Dit gaat bijvoorbeeld om tijdelijke woonruimten of contracten specifiek voor jongeren.

In het derde lid is bepaald dat de gebruiksvoorwaarden in overeenstemming met de Huisvestingswet 2014 en de verordening moeten zijn, en dat ze transparant medegedeeld worden aan woningzoekenden.

Artikel 2.5.5

Dit artikel bevat in aanvulling op paragraaf 2.2 enkele aanvullende regels over de aanvraag en weigering van een huisvestingsvergunning.

Het tweede lid bevat weigeringsgronden waarmee een goede werking van de in deze verordening opgenomen regels wordt gewaarborgd. Het gaat daarbij om de regels over de volgorde waarin woningzoekende voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen (zie onder a), om regels over het te koop aanbieden en bekendmaken van het aanbod (zie onder b en c) en om de inschrijving van de woningzoekende in het digitale platform (zie onder d).

De in het tweede lid opgenomen weigeringsgronden zijn niet imperatief (dus: geen “moeten weigeren”), maar facultatief (dus: “kunnen weigeren”). Dit betekent dat burgemeester en wethouders bij weigering op grond van één van deze gronden, moeten motiveren waarom zij weigeren.

Artikel 2.5.6

Op woonruimte die openbaar wordt aangeboden, reageren doorgaans meerdere woningzoekenden. Daarom regelt dit artikel, in welke volgorde woningzoekenden in aanmerking komen voor verlening van de huisvestingsvergunning:

- eerst zijn dat woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente of een deel van de gemeente;
- dan zijn dat woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio;

- en daarna de overige woningzoekenden.

De verordening stuurt alleen op binding en schrijft niet voor hoe de woningen worden verdeeld binnen de verschillende groepen. Dit is een vrije keuze van de verkoper.

In het tweede lid is bepaald, dat de voorrang van woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding achterwege blijft, als daardoor meer dan 50% van de huisvestingsvergunningen met die voorrang verleend zouden worden. Dit waarborgt dat de uitvoering van de verordening binnen de bandbreedte van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 blijft. Dit percentage moet per segment per jaar worden aangehouden.

Er wordt in de koop enkel gestuurd op voorrang voor deze binding voor maximaal de helft van de toewijzingen. Dit is om niet teveel in te grijpen in de contractvrijheid van verkopers, maar wel voor de schaarse betaalbare koopwoningen in de gemeente voorrang te kunnen geven aan lokaal woningzoekenden.

Artikel 2.5.7

Bij de behandeling van de aanvraag om een huisvestingsvergunning of bij een toezichtonderzoek moet vastgesteld kunnen worden of de verkoper zich voldoende heeft ingespannen om een koper te vinden die gelet op artikel 2.5.6 voorrang heeft bij de verlening van een huisvestingsvergunning. Daarom bevat dit artikel voor de verkoper bepaalde administratieve verplichtingen. Hiermee wordt uitvoering gegeven van artikel 17, derde lid, van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2.5.8

Bij het opstellen van de hardheidsclausule is rekening gehouden met aanwijzing 76 uit de VNG-uitgave "100 Ideeën voor de gemeentelijke regelgever, vierde, herziene editie 2023". De hardheidsclausule noemt, ter voorkoming van verboden 'blanco delegatie', de specifieke bepalingen waar burgemeester en wethouders bij het gebruiken van de hardheidsclausule van af kunnen wijken. Deze bepalingen gaat over het weigeren van een huisvestingsvergunning. Dit maakt dat burgemeester en wethouders toch een huisvestingsvergunning kunnen toekennen, ook al kan dat op grond van de huisvestingsverordening niet. Dit kan enkel in extreme gevallen die leiden tot onbillijkheden van overwegende aard. Middels de hardheidsclausule kan niet van de Huisvestingswet worden afgeweken. Elke paragraaf heeft zijn eigen hardheidsclausule, doordat er per segment de weigeringsgronden zijn genoemd waar van moet kunnen worden afgeweken.

2.3. Hoofdstuk 3 De urgentieverklaring voor woonruimte van corporaties

Dit hoofdstuk gaat over de werking van de urgentieverklaring. Onderstaande tabel geeft inzicht in de verschillende urgente categorieën die in dit hoofdstuk worden onderscheiden, of deze anticiperen op de regiewet en welke binding is vereist om aanspraak te kunnen maken op de urgentie. De manier van zoeken (direct bemiddelen of zelf reageren) is niet gekoppeld aan een urgentiecategorie. Per urgentieaanvraag kan worden bekeken welke wijze het meest passend is.

Artikel	Groep	Anticiperend op de regiewet	Bindingseis
3.2.1	Uitstroom naar zelfstandig wonen	Ja	Woningmarktregio
3.2.2	Mantelzorg	Ja	Geen bindingseis
3.2.3	Ernstig chronische medische problematiek	Ja	Gemeente
3.2.4	Deelname aan overheidsprogramma	Ja	Woningmarktregio
3.2.5	Vergunninghouders	Nee	Gemeente
3.2.6	Sociale problematiek	Nee	Gemeente
3.2.7	Relatie beëindiging	Nee	Gemeente
3.2.8	Stadsvernieuwing	Nee	Gemeente

Paragraaf 3.1 Aanvraag, verlening en weigering van de urgentieverklaring

Een urgentieverklaring is een beschikking die wordt afgegeven door de gemeente (of een gemandateerde organisatie), waarmee een woningzoekende ingedeeld wordt in een urgentiecategorie. Vervolgens heeft die woningzoekende in bepaalde gevallen voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning binnen de sociale huur van woningcorporaties.

Een urgentieverklaring is geldig binnen de gemeente waarin deze is afgegeven, tenzij anders vermeld. De urgent woningzoekende kan zowel een zoekprofiel toegewezen krijgen en zelf (met voorrang) op aanbod reageren, als direct bemiddeld worden voor woningen binnen dit zoekprofiel. Het moet daarbij wel gaan om woonruimte die valt onder de regels van paragraaf 2.3 (sociale huur van woningcorporaties) van de verordening. Artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 is de basis voor de regels over de urgentieverklaring en de voorrang van de houders daarvan.

Artikel 3.1.1

In het eerste lid is aangegeven dat de urgentieverklaring wordt aangevraagd bij en verleend en geweigerd door het college van burgemeester en wethouders. Dit is overeenkomstig de normale, in de Gemeentewet geregelde, verdeling van bevoegdheden over de bestuursorganen van de gemeente. Zie ook artikel 13, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

Het tweede lid geeft aan, welke informatie bij de aanvraag ingediend moet worden. Met dit artikel wordt uitvoering gegeven aan artikel 13, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 3.1.2

Op grond van het eerste lid wordt de urgentieverklaring geweigerd als sprake is van één of meer van de volgende situatie:

- de aanvrager komt op grond van artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking. Het gaat dan om een aanvrager die niet de Nederlandse nationaliteit heeft of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandelt moet worden, of geen rechtmatig in Nederland verblijvende vreemdeling is;
- de aanvrager is niet meerderjarig zijn, zie artikel 2.2.2 van de verordening;
- de aanvrager behoort niet tot tenminste één van de in paragraaf 3.2 bedoelde urgentiecategorieën.

Het gaat in het eerste lid om imperatieve weigeringsgronden (dus: “wordt geweigerd”, en niet “kunnen weigeren”). Hier kan enkel met toepassing van de hardheidsclausule van afgeweken worden (zie artikel 3.2.9). In het tweede en derde lid gaat het om facultatieve weigeringsgronden (dus: “kunnen weigeren”, en niet: “wordt geweigerd”).

De voorwaarden in het tweede lid gaat in op te meten en dus te bewijzen redenen tot weigeringen. In het derde lid moet een weigering gemotiveerd worden aan de hand van verschillende redenen waarom een urgentiestatus de woningzoekende niet zou helpen of niet nodig is bijvoorbeeld omdat er voldoende alternatieven zijn voor de woningzoekende. Een andere reden voor het niet verlenen van een urgentiestatus is omdat het de eigen schuld van de woningzoekende is of de situatie voorkomen had kunnen worden. Er kan een urgentiecommissie worden aangesteld om deze afweging te maken. Dit artikel is niet van toepassing op aanvragen om indeling in de urgentiecategorieën uitstroom naar zelfstandig wonen (3.2.1), mantelzorg (3.2.2), ernstige chronische medische problematiek (3.2.3) of deelname aan overheidsprogramma (3.2.4). Zie hiervoor verder artikel 3.1.3.

Artikel 3.1.3

De in de artikelen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 of 3.2.4 bedoelde urgentiecategorieën anticiperen op de urgentiecategorieën die met het wetsvoorstel ‘Wet versterking regie volkshuisvesting’ in te voeren verplichte urgentiecategorieën.¹ Daarom zijn in artikel 3.1.3 specifieke weigeringsgronden opgenomen voor aanvragen om indeling in die urgentiegronden, die in die

¹ Zie het concept van de Regeling versterking regie volkshuisvesting

wet worden voorgeschreven. De weigeringsgronden uit artikel 3.1.2. zijn op deze categorie niet van toepassing.

De woningzoekende moet in de eerste instantie economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio om in aanmerking te komen voor urgentie. Enkel in het geval van mantelzorg (geen bindingseis) en ernstige chronische medische problematiek (met een bindingseis aan het schaalniveau van de gemeente) is dit niet zo. Belangrijk is dat in het tweede lid onder i wordt geregeld dat een woningzoekende maar in één gemeente een urgentieverklaring voor een bepaalde categorie kan verkrijgen.

In het derde lid wordt geregeld dat de woningzoekende die uitstroomt naar zelfstandig wonen ook uit kan stromen naar een andere gemeente dan de gemeente van herkomst (waar die woonde voordat die instroomde in de instelling), mocht de persoonlijke situatie daar om vragen. Ook onder het mom van evenwichtige spreiding kan de urgent woningzoekende buiten de gemeente van herkomst een woning toegewezen krijgen. **Buiten deze twee zwaarwegende redenen is het de norm dat urgentie enkel in de gemeente van herkomst wordt toegekend.**

Artikel 3.1.4

Het eerste lid van dit artikel beschrijft wat er tenminste in de urgentieverklaring opgenomen wordt. Naast de gegevens van de woningzoekende aan wie de urgentieverklaring verleend wordt, staat vooral het zoekprofiel centraal: de 'voorrang' van de urgentieverklaring geldt alleen bij woningen die aan het zoekprofiel voldoen. Het zoekprofiel wordt ingesteld om ervoor te zorgen dat woningzoekenden wel passend gaan wonen en dat de woonruimte ook echt bijdraagt aan het oplossen van de oorzaak van de urgentie.

Onder een passende woning wordt in dit kader verstaan:

- a. een urgentieverklaring voor een 1-, 2- of 3-persoonshuishouden geldt uitsluitend voor een appartement;
- b. een urgentieverklaring voor een 4-persoonshuishouden of meer geldt voor een eengezinswoning;
- c. van de onder b genoemde beperking wordt uitsluitend afgeweken indien sprake is van een zwaarwegende reden, waarbij wordt vastgesteld dat een ander woningtype noodzakelijk is voor het oplossen van de oorzaak van de urgentie.

Het tweede, derde en vierde lid bevatten bepalingen over de duur van de urgentieverklaring. De urgentieverklaring vervalt als een woning wordt toegewezen of na 6 maanden na de verlening van de verklaring. Dit is omdat het gaat om urgente problematiek welke binnen 6 maanden moet worden opgelost. Als het gaat om stadsvernieuwingsurgenten waarvan de woning gesloopt wordt vervalt de urgentie op datum van de sloop.

In bepaalde gevallen kan, de geldigheid van de urgentieverklaring verlengd worden. Dit kan eenmalig met (nogmaals) 6 maanden gebeuren. Dit kan alleen als het probleem nog even groot is, een nieuwe woning de oplossing is en als de woningzoekende zelf genoeg heeft gedaan om te zorgen dat er gebruik kan worden gemaakt van de urgentie (door te reageren op passend aanbod en geen woning te weigeren binnen het aanbodmodel). In een enkel geval kan de urgentievergunning volgens het vierde lid wel nogmaals verlengd worden, mocht er een erg specifieke woonvraag zijn, zoals een erg groot gezin of meervoudige handicaps waarvoor maar zelden passend aanbod vrijkomt.

Artikel 3.1.5

In het eerste lid van dit artikel wordt aangegeven, dat de urgentieverklaring 'voorrang' geeft bij de verlening van huisvestingsvergunningen. Hoe precies is bepaald in paragraaf 2.3 van de verordening. Zie de artikelen 2.3.9 tot en met 2.3.12.

Het tweede lid beschrijft, wat de houder van de urgentieverklaring zelf moet doen om zo snel mogelijk een passende woning te vinden: zoeken naar en reageren op passende woonruimte die op het digitale platform te huur wordt aangeboden. In het derde lid is aangegeven, dat woningcorporaties ook via directe bemiddeling een passende woning kunnen aanbieden aan de houder van een urgentieverklaring.

In het vierde lid wordt bepaald dat, wanneer er een woning op basis van de urgentieverklaring wordt toegewezen die binnen het zoekprofiel van de urgent woningzoekende past, de urgentieverklaring vervalt.

Artikel 3.1.6

In dit artikel is bepaald wanneer een urgentieverklaring ingetrokken (zie het tweede lid) of gewijzigd (zie het derde lid) kan worden. Als een woningzoekende een passende woning, die valt binnen het zoekprofiel, weigert kan de urgentieverklaring worden ingetrokken. Dit is een mogelijkheid, geen verplichting. De wet versterking regie op de volkshuisvesting creëert deze mogelijkheid voor de daarin voorgeschreven categorieën urgent woningzoekenden (zie artikel 3.1.7) en dit artikel trekt deze mogelijkheid breder naar alle urgent woningzoekenden. Dit is gedaan om te zorgen dat woningzoekenden goed nadenken over hun weigering, en om het proces van toewijzing efficiënter te maken. Het idee van een urgentieverklaring is dat er snel een woning nodig is. Er wordt een zoekprofiel opgesteld om de passendheid van de woning te garanderen en een weigering van een passende woning past niet goed bij de urgente aard van de woonvraag. Dit artikel is niet van toepassing op aanvragen om indeling in één van de artikelen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 of 3.2.4 bedoelde urgentiecategorieën. Zie hiervoor verder artikel 3.1.7.

Artikel 3.1.7

De urgentiecategorieën uitstroom naar zelfstandig wonen (3.2.1), mantelzorg (3.2.2), ernstige chronische medische problematiek (3.2.3) of deelname aan overheidsprogramma (3.2.4) anticiperen op met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' in te voeren verplichte urgentiecategorieën.² Daarom zijn in artikel 3.1.7 specifieke intrekings- en wijzigingsgronden opgenomen voor aanvragen om indeling in die urgentiegronden die in lijn zijn met die wet.

Onder d in dit artikel wordt bepaald dat een woning weigeren, die voldoet aan het zoekprofiel, reden is om de urgentieverklaring in te trekken. Dit is een mogelijkheid, geen verplichting.

Paragraaf 3.2 Urgentiecategorieën

In deze paragraaf worden de verschillende gronden op basis waarvan urgentie kan worden aangevraagd beschreven. Hierbij geldt dat de toetsingsgronden uit paragraaf 3.1 de basis vormen en, afhankelijk van de urgentiecategorie, aanvullende eisen gelden voordat de urgentieverklaring wordt toegekend.

Artikel 3.2.1

De in dit artikel opgenomen urgentiecategorie ziet op de uitstroom van woningzoekenden vanuit de in het tweede lid genoemde voorzieningen of instellingen. Het derde lid biedt de mogelijkheid om voorwaarden aan de urgentieverklaring te verbinden, zoals het opleggen van begeleiding.

Dit artikel anticipeert op een met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' in te voeren verplichte urgentiecategorie.³ In aanvulling daarop is in het eerste lid, onder b, opgenomen dat sprake moet zijn van economische of maatschappelijke binding met de woningmarktregio.

Om te zorgen dat men pas uitstroomt als dit verantwoordelijk wordt geacht door de zorginstantie, is het deze zorginstantie die de urgentie voor de woningzoekende aanvraagt. Voor de in het tweede lid, onder b, genoemde categorie woningzoekenden moet op grond van het huidige artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 ook al een regeling in de verordening opgenomen worden.

Artikel 3.2.2

De in dit artikel opgenomen urgentiecategorie ziet op de verleners en ontvangers van mantelzorg. Zie de cumulatieve voorwaarden. Dit artikel vormt een uitwerking van artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014.

² Zie het concept van de Regeling versterking regie volkshuisvesting

³ Zie het concept van de Regeling versterking regie volkshuisvesting

Dit artikel anticipeert op een met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' in te voeren verplichte urgentiecategorie.⁴ In aanvulling daarop is in onder a, opgenomen dat sprake moet zijn van economische of maatschappelijke binding met de gemeente. Het is belangrijk dat de urgentie de mantelzorg faciliteert, dit wordt bijvoorbeeld getoetst door een minimaal aantal uur mantelzorg te eisen en een minimale afstand tussen de mantelzorger en ontvanger. Door urgentie voor mantelzorgers of – ontvangers te faciliteren draagt dit bij aan het langer thuis kunnen blijven wonen van ouderen.

Artikel 3.2.3

De in dit artikel opgenomen urgentiecategorie ziet op woningzoekenden die kampen met ernstige chronische en medische problematiek waardoor dat in de huidige woonsituatie levensontwrichtend is. Zie de cumulatieve voorwaarden van het eerste lid. De voorwaarde onder e. is enkel van toepassing voor de gevallen waar de problematiek van psychische aard is, en geldt dus niet voor woningzoekenden met niet-psychische vormen van ernstige en chronische problematiek.

Het tweede lid bevat een specifieke regeling over advisering door een onafhankelijke sociaal-medische adviseur aan burgemeester en wethouders, ter voorbereiding van de beslissing op de aanvraag. Het derde lid biedt de mogelijkheid om voorwaarden met het oog op begeleiding aan de urgentieverklaring te verbinden in het geval dat de problematiek van psychische aard is.

Dit artikel anticipeert op een met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' in te voeren verplichte urgentiecategorie.⁵

In aanvulling daarop is in het eerste lid, onder a, opgenomen dat sprake moet zijn van economische of maatschappelijke binding met de gemeente.

Artikel 3.2.4

De in dit artikel opgenomen urgentiecategorie ziet op woningzoekenden die deelnemen aan een overheidsprogramma gericht sekswerkers die duurzaam uit de seksbranche stappen. Zie de cumulatieve voorwaarden van het eerste lid.

Het derde lid biedt de mogelijkheid om voorwaarden aan de urgentieverklaring te verbinden.

Dit artikel anticipeert op een met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' in te voeren verplichte urgentiecategorie.⁶ In aanvulling daarop is in het eerste lid, onder a, opgenomen dat sprake moet zijn van economische of maatschappelijke binding met de gemeente.

Artikel 3.2.5

De in dit artikel opgenomen urgentiecategorie ziet op de huisvesting van vergunninghouders ("statushouders") als onderdeel van de wettelijke taakstelling van de gemeente. Zie hoofdstuk 5, paragraaf 1, van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 3.2.6

De in dit artikel opgenomen urgentiecategorie ziet op woningzoekenden die zich geconfronteerd zien met een grote achteruitgang van het inkomen en daardoor de huidige woning moeten verlaten. Zie de cumulatieve voorwaarden.

Artikel 3.2.7

De in dit artikel opgenomen urgentiecategorie ziet op woningzoekenden die als gevolg van relatiebeëindiging de huidige woning moeten verlaten. Zie de cumulatieve voorwaarden van het eerste lid. Als uitgangspunt geldt, dat de urgentieverklaring alleen verleend wordt aan de (ex)partner die de zorg voor de minderjarige kinderen draagt. Als beide (ex)partners die zorg gelijk verdelen, krijgt alleen de (ex)partner met het laagste inkomen de urgentieverklaring.

Artikel 3.2.8

⁴ Zie het concept van de Regeling versterking regie volkshuisvesting

⁵ Zie het concept van de Regeling versterking regie volkshuisvesting

⁶ Zie het concept van de Regeling versterking regie volkshuisvesting

De in dit artikel opgenomen urgentie categorie ziet op woningzoekenden die vanwege stadsvernieuwing hun huidige woning moeten verlaten. Zie de cumulatieve voorwaarden van het eerste lid.

Artikel 3.2.9.

De gewijzigde Huisvestingswet 2014 maakt het verlenen van voorrang aan woningzoekenden die een vitaal beroep uitoefenen expliciet mogelijk en stelt hier ook eisen aan, namelijk dat er een tekort moet zijn aan deze beroepen in de gemeente én dat deze beroepen van vitaal belang zijn voor de lokale samenleving. Gemeenten mogen dit laatste zelf onderbouwen. In Woudenberg kiezen we een aantal uitgangspunten bij het bepalen wanneer een sector van vitaal belang is voor de lokale samenleving:

1. Om een vitale sector te zijn moet een sector een maatschappelijk of economisch belang hebben voor de gemeente;
2. Daarnaast moet er een tekort zijn in deze sector. In de meeste gevallen zijn de cijfers beschikbaar op niveau van een regio, bijvoorbeeld de arbeidsmarktregio of de veiligheidsregio;
3. Ook moet het binnen de aangewezen sectoren gaan om beroepen waarbij het inkomen in beginsel in aanmerking kan komen voor sociale huur. Reden hiervoor is allereerst dat de voorrangsregeling anders niet effectief is. Er gelden immers ook inkomenseisen voor sociale huur. Zonder dit uitgangspunt zouden in theorie beroepen gekozen kunnen worden die uiteindelijk niets met hun voorrang kunnen.
4. Het moet gaan om beroepen waarbij het vereist is dat werknemers binnen een bepaald tijdsbestek op het werk moeten zijn en waarbij het dus noodzakelijk is om binnen de gemeente te wonen én te werken.
5. Tot slot moet het binnen de sectoren gaan om uitvoerende beroepen die in de praktijk staan. De beroepen in de aangewezen sector moeten bijvoorbeeld in daadwerkelijk contact staan met de cliënt, met inwoners of met leerlingen. Denk hierbij aan de zogenaamde 'handjes aan het bed' of de 'ogen en oren op straat'.

Hoewel er momenteel geen aanleiding is voor een generieke regeling voor vitale beroepen, erkent de gemeente dat er in uitzonderlijke gevallen sprake kan zijn van een acute maatschappelijke noodzaak die een specifieke urgentie rechtvaardigt. Een voorbeeld hiervan is de situatie bij de vrijwillige brandweer in Woudenberg.

De brandweertzorg in de gemeente is gericht op het verlenen van hulp bij branden, ongevallen, incidenten met gevaarlijke stoffen en waterongevallen, alles binnen een tijdsbestek van 8 minuten. Dit is noodzakelijk om mensen, dieren (in levensbedreigende situaties) en gebouwen te kunnen redden bij calamiteiten. Daarnaast is de brandweer betrokken bij reanimaties van patiënten met hartfalen. Door snel professionele reanimatie op te starten, biedt de brandweer essentiële ondersteuning aan de ambulancedienst.

Deze vrijwilligers moeten in de directe omgeving van de kazerne wonen of werken om snel inzetbaar te zijn. Uit onderzoek van het CBS (2019) blijkt dat er sprake is van een structureel tekort aan brandweervrijwilligers, ook in de veiligheidsregio Utrecht. Navraag bij de commandanten in Woudenberg bevestigt dat deze situatie sindsdien niet is verbeterd.

Deze voorrang valt onder de regeling voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding, maar wordt als maatwerk toegepast (als urgentie). Op deze manier is de regeling goed uitvoerbaar voor de corporaties, mede omdat Woudenberg met deze toevoeging lokaal afwijkt van de regionale modelverordening.

Artikel 3.2.10

Bij het opstellen van de hardheidsclausule is rekening gehouden met aanwijzing 76 uit de VNG-uitgave "100 Ideeën voor de gemeentelijke regelgever, vierde, herziene editie 2023". De hardheidsclausule noemt, ter voorkoming van verboden 'blanco delegatie', de specifieke bepalingen waar burgemeester en wethouders bij het gebruiken van de hardheidsclausule van af kunnen wijken. Deze hardheidsclausule maakt het mogelijk om af te wijken van het eerste lid in de artikelen 3.1.2. en 3.1.3.. Dit maakt dat er toch een urgentie kan worden verleend ook al voldoet een woningzoekende niet aan de eisen van de urgentie categorieën uit paragraaf 3.2.

2.4. Hoofdstuk 4 Standplaatsen voor woonwagens

Dit hoofdstuk gaat in op de toewijzing van standplaatsen. Voor sommige gemeenten zal dit buiten de verordening vallen als in artikel 2.1.1 daarvoor is gekozen. Niet alle gemeenten nemen toewijzingsbeleid op in hun verordening, dit kan ook in aanverwant beleid worden opgenomen. Bij dit deel is het voeren van verschillend beleid tussen gemeenten niet erg aangezien het gaat om kleine aantallen en een specifiek aanbod en doelgroep en de omvang van het aanbod en de doelgroep (sterk) verschilt tussen gemeenten. Urgentie is niet geldig in dit deel van de woningvoorraad, omdat er dermate weinig aanbod is en dit aanbod door de krapte beschikbaar moet blijven voor de doelgroep.

De gemeente Woudenberg neemt dit hoofdstuk niet over.

HOOFDSTUK 5 Opkoopbescherming

Vanaf 1 januari 2022 is het voor gemeenten mogelijk om een opkoopbescherming in te voeren. Deze maatregel is bedoeld om woningzoekenden op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning of de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van bestaande woningen voor verhuur te beperken. De gemeenteraad heeft zich begin 2022, bij de behandeling van de beleidsnotitie Ingrepen Woningmarkt, positief uitgesproken over de invoering van de opkoopbescherming voor bestaande woningen. In het kader van de opkoopbescherming is er een onderzoek uitgevoerd en op basis daarvan is de inzet van de opkoopbescherming als instrument afgewogen. Voor de inzet van de opkoopbescherming is een degelijke onderbouwing van groot belang alvorens de opkoopbescherming wordt ingevoerd.

Het onderzoeksbureau KAW heeft in december 2022 voor de gemeente Woudenberg de onderbouwing voor de invoering van de opkoopbescherming uitgevoerd. Als onderbouwing van de implementatie van de regels in de Huisvestingsverordening is de nut en noodzaak van de invoering van de opkoopbescherming in de gemeente Woudenberg uiteengezet. Uit deze onderbouwing komt naar voren dat er in Woudenberg onrechtvaardige en onevenwichtige schaarste aan woningen aanwezig is die wordt versterkt door de aankoop van woningen door investeerders. Vanwege het grote woningtekort staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen onder druk. Door schaarste en sterke prijsstijgingen is het voor middeninkomens en starters lastiger om een woning te kopen in Woudenberg. Deze schaarste komt onder andere door concurrentie van kopers die niet zelf in de woning gaan wonen, maar verhuren.

De situatie is in de afgelopen 2,5 jaar niet veranderd: de gemiddeld WOZ waarde gestegen in de periode van 2021 gestegen van € 401.000 naar € 546.000 in 2024 (bron CBS). Omdat de situatie niet gewijzigd is, koopstarters hebben nog steeds moeite met het vinden van een woning in Woudenberg, wordt ook in de nieuwe verordening de opkoopbescherming opgenomen.

Artikel 5.1 t/m 5.6

Verbeelding buurten:



2.6. Hoofdstuk 6 Overige bepalingen

Paragraaf 6.1 Bestuurlijke boete

Artikel 6.1.1

Dit artikel regelt het door het college van burgemeester en wethouders opleggen van een bestuurlijke boete wegens het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven of nemen van aangewezen woonruimte. Gelet op artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 stelt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening het bedrag (dus: de hoogte) van de bestuurlijke boete vast. Dit gebeurt in het tweede en derde lid van artikel 5.1.1.

Paragraaf 6.2

Artikel 6.2.1

Dit artikel bevat overgangsrechtelijke regels. Is een aanvraag ingediend voor inwerkingtreding van deze verordening, maar is daar na inwerkingtreding nog niet op beslist? Dan past het college van burgemeester en wethouders bij de beslissing op die aanvraag deze verordening toe.

Bij de behandeling van bezwaar of beroep tegen een besluit dat is genomen met de toepassing van de vorige verordening, blijft het oude recht van toepassing.

Urgentieverklaringen die voor inwerkingtreding van deze verordening zijn verleend, blijven (voor zover zij nog gelden) van kracht: zij worden gelijkgesteld met urgentieverklaring die zijn afgegeven met toepassing van deze verordening.

Artikel 6.2.2

Dit artikel behoeft geen toelichting.