



Gemeente
Woudenberg

Memo

Onderwerp: Huisvestingsverordening Gemeente Woudenberg 2025**Aan:** Gemeenteraad Woudenberg**Van:** College van B&W**Datum:** 2 september 2025

In deze notitie staan de voorstellen voor de belangrijkste bouwstenen, wijzigingen en regionale en lokale afwegingen voor het actualiseren van de Huisvestingsverordening van de gemeente Woudenberg.

De notitie is opgedeeld in twee onderdelen.

1. Belangrijke bouwstenen en wijzigingen: welke belangrijke wijzigingen zijn (op basis van de gewijzigde Huisvestingswet) opgenomen in deze verordening en wat gaat er straks anders t.o.v. de huidige verordening?
2. Regionale en lokale afwegingen: welke punten hebben we overgenomen van de regionale model-verordening, welke niet en wat zijn onze lokale specials?

1. Bouwstenen en wijzigingen

De opbouw en volgorde van de nieuwe verordening is redelijk vergelijkbaar met die van de huidige verordening. De nieuwe Huisvestingsverordening Gemeente Woudenberg 2025 volgt het vergunningsverleningsproces en begint daarom met regels over aanvragen, verlenen en weigeren van een huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen. Er volgt een paragraaf over woonruimte van woningcorporaties en hoe zij deze moeten aanbieden, gevolgd door een paragraaf over de verdeling van betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Daarna wordt er ingegaan op voorrangsregelingen zoals: voorrang voor mensen met een lokale binding en doelgroepen gekoppeld aan specifieke woningtypes (senioren, jongeren, grotere woningen, nieuwbouw). Vervolgens volgt een hoofdstuk over urgentiecategorieën en een aantal overige bepalingen. De verordening sluit af met een hoofdstuk over de opkoopbescherming.

Deze notitie bevat niet alle wijzigingen en ook geen was-wordt tabel, omdat de nieuwe verordening anders is omschreven. Daarom is hieronder een tabel opgenomen met de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening.

Er is een afzonderlijke tabel opgenomen met betrekking tot de wijzigingen binnen de urgentie (zie paragraaf Urgentie). Bij hoofdstuk 2 Regionale en lokale afwegingen is een tabel opgenomen waarin staat op welke punten de nieuwe verordening afwijkt van de regionale verordening.

Wijzigingen die qua tekst en zinsopbouw wel anders zijn, maar inhoudelijk overeenkomen met de huidige verordening, zijn niet toegelicht.

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening

Artikelnummer	Wat is er nieuw?	Argumentatie
Artikel 2.1.1 lid 1 sub c4 En Paragraaf 2.5	Nieuwbouwkoopt woningen tot € 405.000	Toewijzen van nieuwbouw koopwoningen tot € 405.000 waarbij lokaal woningzoekenden voorrang krijgen. Meer informatie staat verderop in deze memo.
Artikel 2.3.4	De nieuwe verordening stelt meer eisen aan het publiceren van het aanbod op 'DAK Eemvallei' (voorheen WoningNet).	Dit zorgt voor meer informatie voor woningzoekenden, wat het zoeken naar passend aanbod makkelijker maakt. Dit sluit ook beter aan bij de huidige werkwijze. Te denken valt aan het aantal kamers en de vloeroppervlakte van de woning.
Artikel 2.3.4 lid 5	Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat alleen specifieke typen woonruimte via loting mogen worden verdeeld.	Door dit artikel op te nemen heeft het college de mogelijkheid om met de corporatie afspraken te maken over welke woningen voor loting in aanmerking komen. Op deze manier kan goed (en sneller) aangesloten worden op de ontwikkelingen op de woningmarkt.
Artikel 2.3.7	Grote woning van 5 of meer kamers	In de gemeente Woudenberg zijn niet veel woningen met 4 of meer slaapkamers. Om te zorgen dat 'grote' gezinnen voorrang krijgen op deze schaarse woningen, is dit artikel toegevoegd. De verordening van de gemeente Woudenberg wijkt hiermee af van de regionale verordening.
Artikel 2.3.10	De 'waterval'	Op grond van de huidige verordening kan een seniorenwoning ook toegewezen worden aan een 30 jarige, als er geen 65 jarige reageert op de woning. Dit wordt als niet wenselijk beschouwd. In de nieuwe verordening geldt dat 65 jarigen en ouder voorrang hebben op seniorenwoningen. En als er geen 65 plussers reageren (of als deze de woning niet accepteren), 55 jarigen voorrang hebben. Indien er geen reacties zijn van 65 of 55 plussers (of als alle 55 en 65 plussers die gereageerd hebben de woning weigeren) wordt de woning verhuurd aan de overige woningzoekenden die gereageerd hebben op de woning. De verwachting is echter dat dit niet veel zal voorkomen.

Urgentie (hoofdstuk 3)

Net als in de huidige verordening worden in de nieuwe verordening specifieke doelgroepen opgenomen, die voor urgentie in aanmerking komen. Met een urgentie krijgen zij voorrang bij de toewijzing van een woning.

In hoofdstuk 3 van de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen 'reguliere' urgentiecategorieën en urgentiecategorieën die anticiperen op de Wet versterking regie volkshuisvesting¹ (Wvrv). Daarom zijn er twee type weigeringsgronden opgenomen. Het ene geldt voor de 'reguliere' categorieën, het andere geldt voor de 'Wvrv' categorieën. De randvoorwaarden komen overeen, maar bevatten nuances die passender zijn voor de

¹ Het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten om in de huisvestingsverordening urgentie op te nemen voor de in de wet genoemde aandachtsgroepen. De wet treedt naar verwachting op 1 januari 2026 in werking.

categorieën. Dat is nodig voor goede toetsing, uitvoering en zijn straks in lijn met de Wvrv. De teksten in de verordening die betrekking hebben op urgentie categorieën 'Wvrv' worden vrijwel letterlijk op deze manier wettelijk voorgeschreven.

De urgentie categorieën zijn deels lokaal en deels regionaal. De regionale urgentie categorieën zijn de aandachtsgroepen, ofwel de categorieën die straks op basis van de Wvrv verplicht zijn. Dat betekent dat een deel van de urgenten een lokale urgentie krijgt (dus: inwoner van Woudenberg krijgt een urgentie in Woudenberg) en een deel van de urgenten een 'regionale urgentie' kan krijgen. In dat laatste geval *kan* het zijn dat iemand in een andere gemeente terecht komt dan de herkomstgemeente. Dit zorgt voor betere spreiding en *fair share* van aandachtsgroepen die we in de regio beogen.

De algemene weigeringsgronden gelden voor de categorieën: statushouders (3.2.5), sociale problematiek (3.2.6), relatiebeëindiging (3.2.7) en vrijwillige brandweer (3.2.9). Dit zijn ook de urgentie categorieën die lokaal urgentie krijgen.

De specifieke weigeringsgronden gelden voor de categorieën: 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). Dit zijn urgentie categorieën die een regionaal urgentie krijgen.

Lokale binding

Gemeenten mogen bij maximaal 50% van het woningaanbod voorrang geven aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding aan de regio/gemeente.

- Maatschappelijke binding: minimaal 6 jaar (recent of aaneengesloten) in de regio gewoond.
- Economische binding: meerdere dagen per week werkzaam in de regio.

Wie vallen wel onder de 50%?

Woningzoekenden voor wie een bindingsvoorwaarde geldt in de huisvestingsverordening:

- Urgenten met locatiegebonden eisen
- Doorstromers die een woning in de regio achterlaten
- Stadsvernieuwingsurgenten (bijv. sloop/renovatie)

Wie vallen NIET onder de 50%?

Woningzoekenden waarvoor géén bindingseis mag of kan gelden:

- Mantelzorgurgenten
- Uitstromers uit instellingen (bijv. na relationeel geweld)
- Statushouders (op basis van taakstelling)

Het gaat hier expliciet om voorrang bij de woningtoewijzing, niet om een beperking van het aantal woningen dat aan 'eigen' inwoners mag worden toegewezen. In theorie kunnen alle woningen worden toegewezen aan lokaal gebonden woningzoekenden, zolang maximaal 50% daarvan daadwerkelijk met voorrang is toegewezen op basis van de vastgestelde binding.

Huisvesting statushouders²

In februari 2025 is het wetsvoorstel schrappen voorrang statushouders bij sociale huur ter consultatie aangeboden. Volgens het wetsvoorstel mogen gemeenten statushouders geen voorrang meer geven op een sociale huurwoning op de grond van het gegeven dat ze statushouder zijn. Het kabinet acht dit noodzakelijk om de schaarse sociale huurwoningen eerlijk te verdelen en te zorgen voor gelijke kansen voor alle woningzoekenden. Deze maatregel is een van de afspraken uit het regeerprogramma. Het kabinet heeft het wetsvoorstel ingediend bij de Raad van State.

In juli 2025 heeft de Tweede Kamer het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting aangenomen. Door de Tweede Kamer is bij de behandeling ook een amendement aangenomen dat gemeenten verbiedt om statushouders voorrang te geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen op basis van hun status. De Eerste Kamer heeft een advies gevraagd bij de Raad van State, omdat het amendement mogelijk 'discriminair' is. Er moet nu eerst een advies van de Raad van State komen over de rechtmatigheid en uitvoerbaarheid.

In de nieuwe huisvestingsverordening zijn deze wetsvoorstellen nog niet verwerkt. Gemeenten hebben immers op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet nog steeds de verplichting om statushouders te huisvesten. De provincie houdt toezicht op de realisatie hiervan.

Indien een van de wetsvoorstellen wordt aangenomen, geldt het instellen van een verbod op voorrang voor statushouders op de grond dat zij statushouder zijn voor alle gemeenten. Voor gemeenten die statushouders in hun huisvestingsverordening als categorie van urgent woningzoekenden hebben opgenomen betekent dat dit deel van de huisvestingsverordening van rechtswege na inwerkingtreding van het verbod vervalt.

Wijzigingen ten opzichte van de artikelen die gaan over de urgentie

Artikelnummer	Wat is er nieuw?	Argumentatie
Artikel 3.1.2. Algemene weigeringsgronden	De regels in de nieuwe verordening zijn iets anders, maar komen inhoudelijk vrijwel overeen met de huidige randvoorwaarden. Er is een nieuwe randvoorwaarde, namelijk: 'de aangevraagde urgentieverklaring onvoldoende geschikt is om het huisvestingsprobleem van aanvrager duurzaam op te lossen' (lid 3 onder d).	De randvoorwaarden zijn meer opgesplitst en daarmee begrijpelijker en beter te toetsen.
Artikel 3.1.3. Specifieke weigeringsgronden	Deze weigeringsgronden zijn allemaal nieuw en regionaal georiënteerd. De regels in lid 2 onder a, b, d en e komen overeen met de huidige verordening. De regels in lid 2 onder c, f, g, h en i zijn nieuw.	De nieuwe regels sluiten goed aan bij de nieuwe urgentiecategorieën o.b.v. de Wvrv. Daarnaast zijn ze passend bij toekomstige regionale samenwerking. Met lid 3 kan er gestuurd worden op betere spreiding tussen regiogemeenten; de herkomstgemeente kan urgente huisvesting weigeren als dit goede terugkeer in de weg staat of i.h.k.v. evenwichtige verdeling beter in een andere regiogemeente gehuisvest kan worden. Dit

² In de huidige en nieuwe huisvestingsverordening worden statushouders 'vergunninghouders' genoemd omdat dat de wettelijke benaming is.

Artikelnummer	Wat is er nieuw?	Argumentatie
		kan bijdragen aan passender en sneller huisvesten van complexe casussen en mensen met multiproblematiek.
Artikel 3.2.1. Uitstroom naar zelfstandig wonen	De categorie komt overeen met de huidige criteria regionale/lokale uitstroom uit maatschappelijke instellingen. Nieuw is dat er geen onderscheid meer is tussen regio en lokaal. De voorwaarden zijn wel anders dan de huidige voorwaarden.	De woningzoekenden zijn beter gespecificeerd wat gelijke behandeling bevordert. Het sluit aan op de Wvrv. Het is passend bij de regionale samenwerking die nodig is.
Artikel 3.2.2. Mantelzorg	In de huidige verordening is de urgentie categorie mantelzorg ook geregeld. De nieuwe verordening heeft iets meer criteria waaraan iemand moet voldoen.	De mantelzorg categorie is in de nieuwe verordening in lijn met recente wetgeving en komt in basis overeen met de huidige verordening.
Artikel 3.2.1 lid 3 en artikel 3.2.3 lid 3: extra voorwaarden opleggen	Het college kan extra voorwaarden opleggen bij deze urgentie categorieën. O.a.: het ontvangen van begeleiding en/of zorg, in gebruik nemen van woning van een zorginstelling en aanwijzing van specifiek gebied binnen de gemeente.	Hierdoor kan er meer gestuurd worden op integreren in de maatschappij en kan een tussenstap zijn naar volledig zelfstandig wonen.
Artikel 3.2.4. Deelname aan overheidsprogramma	Dit artikel is nieuw en is voor de doelgroep 'stoppende sekswerkers' die deelnemen aan een specifiek overheidsprogramma.	Dit is straks een verplichte urgentie categorie onder de Wvrv.
Artikel 3.2.6. Sociale problematiek	De categorie omschrijft situaties van ernstige sociale problemen of problemen van financiële aard. Er zijn overeenkomsten met de huidige categorie 'financiële problematiek'. In vergelijking daarmee zijn er minder strenge eisen/geen koppeling gemaakt met kinderen of relatiebeëindiging.	

2. Regionale en lokale afwegingen

Binnen de regio is in 2024-2025 een model-huisvestingsverordening opgesteld. De modelverordening is bedoeld als basis voor de lokale huisvestingsverordening, met een aantal opties om over te nemen dan wel aan te vullen. De volgende opties willen wij voorstellen niet over te nemen, zie eerst algemeen en daarna de tabel voor bijbehorende argumentatie.

Artikel 2.1.1. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte van woningcorporaties

De gemeente Woudenberg kiest ervoor om woonruimte van woningcorporaties met een huurprijs vanaf de huurtoeslaggrens tot aan de middenhuurgrens en vanaf de middenhuurgrens niet vergunningplichtig te maken.

Deze woningen worden al met voorrang verhuurd aan inwoners in de gemeente Woudenberg of huurders van de corporatie. Ingrijpen in deze werkwijze kan een onbedoeld effect hebben. Indien deze woningen namelijk wel vergunningplichtig gemaakt worden, is de kans aanwezig dat ze minder vaak lokaal toegewezen worden.

Daarnaast speelt dat om dit te kunnen uitvoeren de gemeente de vergunningen moet gaan uitgeven wat zorgt voor extra werk: het opzetten van een vergunningsstelsel, handhaving en monitoring. In tegenstelling tot de sociale huurwoningen kan het uitgeven van vergunningen voor deze woningen niet gemandateerd worden naar de corporaties.

Paragraaf 2.4. Woonruimte van particuliere verhuurders

Betreft:

- Artikel 1.1.1 lid e grote verhuurder
- Artikel 2.1.1 lid 1 onder b: woonruimte van grote verhuurders met een huurprijsgrens van ten hoogste de huurtoeslaggrens
- De gehele paragraaf 2.4: woonruimte van particuliere verhuurders.

Dit betekent dat als er particuliere verhuurders zijn die woningen voor een sociale huurprijs willen aanbieden, deze de woningen **verplicht** moeten aanbieden via het platform DAK Eemvallei (Voorheen WoningNet Eemvallei).

Dit artikel en deze paragraaf nemen we niet over.

Om dit te kunnen uitvoeren moet de gemeente de vergunningen gaan uitgeven wat zorgt voor extra werk: het opzetten van een vergunningsstelsel, handhaving en monitoring. Ook moeten particuliere verhuurders door een aantal administratieve hoepels springen om dit uit te voeren.

In de praktijk zijn er in Woudenberg maar enkele particuliere verhuurders die woningen aanbieden voor sociale huurprijzen. De uitvoeringswerkzaamheden wegen niet op tegen de eventuele voordelen die het instellen hiervan heeft.

Paragraaf 2.5. Nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

In de gemeente Woudenberg is een tekort aan betaalbare woningen, zie ook de schaarste-onderbouwing in de verordening en het in 2024 uitgevoerde woonbehoefteonderzoek. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen is wenselijk/ noodzakelijk om de doorstroming bij sociale huurwoningen te bevorderen. Het kopen van een woning zet namelijk meerdere verhuisbewegingen in gang en hierdoor wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Daarnaast biedt het bewoners met een lager inkomen de kans om een betaalbare woning te kunnen kopen. Ook willen we starters op de woningmarkt bedienen. De gewijzigde Huisvestingswet maakt het mogelijk om een vergunningsplicht in te voeren voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen tot aan de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 405.000. Dit zijn de woningen die vallen in de eerste 2 prijsklassen die de provincie Utrecht aanhoudt:

- Koop 1: tot € 305.000 (betaalbaar)
- Koop 2: € 305.000 tot € 405.000 (betaalbaar)
- Koop 3: € 405.000 tot € 505.000 (middelduur)
- Koop 4: boven € 505.000 (duur)

Het verstrekken van een huisvestingsvergunning aan kopers van een nieuwbouwkoopwoning is een beleidsinstrument dat gemeenten kunnen inzetten om grip te houden op de verdeling van de woningvoorraad. Als standardeis wordt in de wet

gehanteerd dat een aanvrager meerderjarig moet zijn en een geldige verblijfsstatus moet hebben. Het is mogelijk om als gemeente aanvullende regels te stellen. Door een huisvestingsvergunning te koppelen aan nieuwbouwoopwoningen kan de gemeente voorwaarden stellen, zoals binding met de gemeente.

De vergunningsplicht voor de betaalbare nieuwbouw koop is vergelijkbaar met die voor de sociale huur. Het opnemen van deze paragraaf in de verordening heeft praktische consequenties. Om deze vergunning te kunnen verlenen moet de gemeente een vergunningsstelsel opzetten, inclusief handhaving en monitoring. De tijd die hieraan besteed wordt, kan niet aan andere wonen-taken worden besteed. Het betreft echter werkzaamheden die specifiek en planbaar zijn: de vergunningplicht geldt uitsluitend voor de eerste eigenaar van een nieuwbouwwoning in deze prijsklasse.

Vitale beroepen

Binnen de groep woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente kan een aanvullende voorrang worden gegeven aan mensen met schaarse, vitale beroepen. Dit kan worden gedaan omdat de krapte op de woningmarkt en de daaruit volgende schaarste aan bepaalde beroepen een ontwrichtend effect hebben op de lokale samenleving. De regel kan ervoor zorgen dat mensen met de vitale beroepen worden vastgehouden in een gemeente of juist aangetrokken worden vanuit andere gemeenten. Uiteindelijk gaat het echter, net als met de woningen, over de verdeling van schaarste.

De Huisvestingswet bevat geen concretisering van het begrip 'vitale beroepsgroepen'. De wetgever noemt wel een aantal voorbeelden van vitale beroepen. Dit zijn voornamelijk beroepen binnen het onderwijs en de zorg, maar ook politie, brandweer en waar relevant militairen. Na enkele jaren werkervaring valt een groot deel van deze vitale beroepen niet meer onder de doelgroep van de sociale huur. Zo zit het fulltime salaris van een leraar in het primair onderwijs³ bij de start nog binnen de inkomensgrenzen van de sociale huur. Na enkele jaren werkervaring is het inkomen hoger dan de maximale inkomensgrens⁴ voor woningtoewijzing.

Gemeenten zijn in principe vrij om de keuze van vitale beroepen te bepalen, mits onderbouwd. De onderbouwing bestaat uit twee stappen. Ten eerste moet er aangetoond worden dat er een tekort is of dreigt te ontstaan aan deze beroepen. Vervolgens moet ook aangetoond worden dat er een tekort aan woningen voor deze vitale beroepen is. Naast dat deze schaarste is aangetoond, moet ook worden onderbouwd waarom een voorrangsregeling noodzakelijk en geschikt is om de effecten van deze schaarste te bestrijden.

Op basis van de huidige situatie zien wij geen aanleiding om een specifieke voorrangsregeling voor vitale beroepen op te nemen in de nieuwe huisvestingsverordening. Onderzoek wijst niet op een structureel of dreigend tekort aan vitale beroepsgroepen binnen de gemeente. Daarnaast zijn de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van een dergelijke regeling beperkt. Een regeling zou vereisen dat werkgevers verklaringen verstrekken en dat inkomensgrenzen dynamisch worden getoetst, wat leidt tot administratieve lasten en onduidelijkheden over wie precies onder de regeling valt.

Vitale beroepsgroepen kunnen wél gebruik maken van de bestaande voorrangsregeling voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente (50%). Dit betekent dat mensen met een vitaal beroep in dienst bij een lokale instelling – voor bijvoorbeeld onderwijs, zorg of veiligheid – al in aanmerking komen voor voorrang, mits zij voldoen aan de overige voorwaarden. Net als andere woningzoekenden wordt van deze groepen verwacht dat zij zich tijdig, bij voorkeur vanaf hun 18^e verjaardag, inschrijven als woningzoekende.

Specifieke urgentie voor vrijwilligers van de brandweer Woudenberg

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

³ [Wat verdien ik als leraar in het primair onderwijs? | Rijksoverheid.nl](#)

⁴ [Indexering inkomensgrenzen voor woningcorporaties en huurtoeslagparameters per 2025 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

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 model-verordening.

Overig, per artikel:

Artikelnummer	Omschrijving	Overnemen en/of toegevoegd	Argumentatie
Artikel 2.3.3 lid 2 sub a	5% directe bemiddeling	Aangepast	In de regionale verordening is de mogelijkheid opgenomen om in bijzondere situatie 2% van de woningen direct te bemiddelen. De corporaties zetten dit alleen in uiterste gevallen in. In de gemeente Woudenberg zijn ongeveer 60 mutaties op jaarbasis. Op grond van de regionale verordening kan er dus maximaal 1 woning per jaar direct worden bemiddeld. Dit sluit niet aan bij de gewenste situatie. Op verzoek van Omnia Wonen is dit percentage daarom aangepast naar 5% (bij 60 mutaties gaat het om maximaal 3 woningen per jaar). Omnia Wonen zal jaarlijks het percentage verantwoorden in haar jaarverslag. De huidige huisvestingsverordening van Woudenberg kent geen maximum percentage. Ervaring leert dat corporaties terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid.
Artikel 2.3.9a	Bij loting hebben woningzoekenden met bindingsvoorrang voorrang ten opzichte van	Toegevoegd	Loting zorgt voor een aanzuigende werking. In 2024 waren er bij loting 1.186 (appartement) en 895 (grondgebonden woning) reacties op een woning in de

Artikelnummer	Omschrijving	Overnemen en/of toegevoegd	Argumentatie
	andere woningzoekenden.		gemeente Woudenberg, terwijl er gemiddeld 194 (appartement) en 363 (grondgebonden woning) reacties waren bij woningen die verdeeld werden op inschrijfduur. Door de mogelijkheid om zonder lange wachttijd een woning te krijgen, trekt het systeem extra belangstellenden aan (ook van buiten de regio), wat de druk op de lokale sociale huurmarkt verhoogt. Er zijn vaak veel meer reacties op loting woningen, waardoor de kans op succes soms minder dan 0,1% is. Dit kan tot teleurstelling en frustratie bij woningzoekenden leiden. Loting heeft echter ook voordelen, zo geeft het kansen voor spoedzoekers en starters die nog niet lang staan ingeschreven. Door het toevoegen van dit artikel in de verordening bedienen we de lokale starters / spoedzoekers. Hierbij geldt wel dat maximaal 50% van het woningaanbod lokaal toegewezen mag worden.
Artikel 2.5.6 sub 1 A. gemeente B. Woningmarktregio C. overige woningzoekende	Verdeling van nieuwbouw woningen, waarbij woningzoekenden uit de gemeente Woudenberg voorrang hebben op woningzoekenden uit de woningmarktregio en vervolgens de overige woningzoekenden	Toegevoegd	In de regionale verordening zijn lokaal woningzoekenden en woningzoekenden uit de woningmarktregio gelijk. Om te zorgen dat we zoveel mogelijk woningen kunnen toewijzen aan lokaal woningzoekenden is de splitsing gemaakt tussen de woningzoekenden uit de gemeente en de woningmarktregio.
Artikel 3.1.4. Inhoud van de urgentieverklaring	De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval of de urgentie geldig is in de afgegeven gemeente of in de woningmarktregio.	Toegevoegd	Op een aantal uitzonderingen na (zoals opgenomen in de verordening) geldt de urgentie afgegeven door de gemeente Woudenberg, alleen in de gemeente Woudenberg. Door dit artikel toe te voegen aan de verordening, waarborgen we dat dit ook wordt opgenomen

Artikelnummer	Omschrijving	Overnemen en/of toegevoegd	Argumentatie
			in de urgentieverklaring.
Artikel 3.2.9 Vrijwillige brandweer	Urgentie voor plaatselijke brandweerleden	Toegevoegd	Op basis van wijzigingen in de Huisvestingswet kan brandweer o.b.v. 'vitaal beroep' voorrang krijgen. Deze zou dan vallen onder het artikel waarmee economische en maatschappelijke binding is geregeld. Alleen is dit voor de corporatie niet goed uitvoerbaar in de implementatie van WoningNet, mede omdat Woudenberg met deze toevoeging lokaal afwijkt van de regionale modelverordening. De reden van toevoeging van deze doelgroep staat in de verordening.
Toelichting artikel 3.1.4	Urgentieverklaring	Toegevoegd	In de huidige verordening zijn in artikel 29 de eisen van het woonprofiel opgenomen. De lokale huisvestingsverordening kent deze eisen niet. Deze eisen kan de gemeente opnemen in het zoekprofiel. Voor de volledigheid hebben we ze daarom opgenomen in de toelichting.