

VOORBEELD 2006REG27A
HUISVESTINGSVERORDENING

Voor gemeenten in de Provincie Utrecht

Utrecht, 2005

HOOFDSTUK 1	ALGEMEEN.....	2
HOOFDSTUK 2	VERDELING VAN WOONRUIMTE	6
HOOFDSTUK 3	ORGANISATIE EN BEVOEGDHEDEN.....	16
HOOFDSTUK 4	WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD	18
HOOFDSTUK 5	OVERIGE BEPALINGEN.....	24
HOOFDSTUK 6	SLOTBEPALINGEN.....	25

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

VOORBEELD HUISVESTINGSVERORDENING PROVINCIE UTRECHT

Hoofdstuk 1

Algemeen

Artikel 1

Begripsbepalingen

- a. Aanbodstelsysteem : het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte.
- b. Advertentiemedium : een uitgave waarin ter toewijzing beschikbare woonruimten in de regio worden aangeboden.
- c. Burgemeester en wethouders : het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.
- d. Besluit : het Huisvestingsbesluit.
- e. Convenant : een tussen burgemeester en wethouders en woningcorporaties en/of derden te sluiten overeenkomst over het in gebruik geven van woonruimte.
- f. Economische binding : de binding van een persoon aan een nader te bepalen regio daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in die regio te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van die personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit een van de regiogemeenten.
- g. Eigenaar : degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
- h. Huishouden : een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
- i. Huisvestingsvergunning : Huisvestingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Wet.
- j. Huurprijs : de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand.
- k. Huurprijsgrens : het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid onder a, van de Huursubsidiewet.
- l. Huurwoning : een woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding verschuldigd is aan de zakelijk gerechtigde, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan.
- m. Ingezetene : degene die in het bevolkingsregister van een van de gemeenten in de regio is opgenomen en daar tenminste zes maanden feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.
- n. Inkomen : het rekeninkomen zoals bedoeld in artikel 3 van de huursubsidiewet.
- o. Inschrijvingsduur : de periode dat de woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het

- register van woningzoekenden
- p. Inwoning : het bewonen van een woonruimte welke deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.
- q. Koopprijs : de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden, betaald.
- r. Koopprijsgrens : het daaromtrent in artikel 6, lid 3 onder a van de wet bepaalde, dan wel het op grond van artikel 6, lid 4 van de wet toegestane;
- s. Koopwoning : een woonruimte die bestemd is voor de verkoop en die niet eerder werd bewoond, of laatstelijk door de rechtsvoorganger van de koper als eigenaar is bewoond.
- t. Lokaal maatwerk : een overeenkomst die in de plaats kan treden van het geheel of delen van deze verordening indien aan de in artikel 23, vermelde voorwaarden wordt voldaan.
- u. Maatschappelijke binding : de binding van een persoon aan een nader te bepalen regio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van:
 - personen die tenminste drie jaar onafgebroken ingezetenen zijn in een of meer van de gemeenten in de betreffende regio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van een of meer van de gemeenten in de betreffende regio;
 - personen die een dagopleiding volgen gedurende tenminste negentien uur per week aan een, in de regio, gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.
- v. Onttrekkingsvergunning: : een vergunning als bedoeld in artikel 30 van de Wet.
- w. Onzelfstandige woonruimte : woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
- x. Provincie : de Provincie Utrecht.
- y. Regio : samenhangend woningmarktgebied, in dit geval de Provincie Utrecht
- z. Standplaats : een standplaats zoals benoemd in artikel 1, eerste lid, onder e, van de Wet.
- aa. Splitsingsvergunning : een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Wet.
- bb. Statushouders : woningzoekenden die op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten.
- cc. Urgentieverklaring : verklaring op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking kan komen voor de toewijzing van woonruimte, in de gemeente(n): <<invullen door gemeente>>

- dd. Volkshuisvestelijke urgente : een woningzoekende die op het moment van een actiegebiedaanwijzing:
- a. Met toestemming van de eigenaar als hoofdbewoner/huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte; of
 - b. Aantoonbaar tenminste anderhalf jaar inwonend is in een in het betreffende actiegebied gelegen woonruimte die met toestemming van de eigenaar door de hoofdbewoner/huurder wordt bewoond.
- ee. WERV : de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal.
- ff. Wet : de Huisvestingswet
- gg. Woningtypen : – ouderenwoningen: woningen die specifiek geschikt zijn voor personen van 55 jaar en ouder;
- ouderenwoningen met zorgvoorzieningen (aanleunwoningen/beschutte woningen): zelfstandige ouderenwoningen waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen;
- gehandicaptenwoningen: ingrijpend aangepaste woningen die naar hun aard bestemd zijn voor bewoning door een gehandicapte;
- HAT-eenheden: woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 30 jaar;
- wisselwoningen: woningen die ten behoeve van tijdelijke bewoning worden aangeboden voor personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren;
- plankwoningen: woningen die op de nominatie staan ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kunnen worden gegeven;
- eengezinswoning;
- flat - parterre;
- flatwoning vanaf 1e verdieping (met/zonder lift);
- bovenwoning;
- benedenwoning;
- maisonnette.
- hh. Woningzoekende : degene die als bedoeld in artikel 14 is ingeschreven.
- ii. Woonduur : de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig de regio, zijnde provincie Utrecht, een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat, waarbij de maandhuur niet meer bedraagt dan de huurprijsgrens.
- jj. Woonoppervlakte : het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het

Woningwaarderingstelsel. Vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte, schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld;

- kk. Woonruimte : besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.
- ll. Woonwagen : een woonwagen zoals benoemd in artikel 1, eerste lid, onder f van de Wet.
- mm. Zelfstandige woonruimte : woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
- nn. Zoekprofiel : een beschrijving van de woningtypen waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.

Hoofdstuk 2

Verdeling van Woonruimte

Paragraaf 1 Vergunningsplichtige woonruimte

Artikel 2 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze verordening, m.u.v. hoofdstuk 4 & 5, is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte:

- a. met een huurprijs beneden de huurprijsgrens;
- b. met een koopprijs beneden de koopprijsgrens.

Artikel 3 Nadere afperking

In afwijking van het bepaalde in artikel 2 is deze verordening niet van toepassing op:

- a. onzelfstandige woonruimten;
- b. ligplaatsen voor een woonschip;
- c. woonschepen;
- d. *standplaatsen voor woonwagens*;
- e. *woonwagens*.

Paragraaf 2 Leegmelding

Artikel 4 Leegmelding

1. Indien woonruimte langer dan twee maanden leeg staat, is de eigenaar van deze woonruimte verplicht deze leegstand binnen drie werkdagen na afloop van die twee maanden te melden aan burgemeester en wethouders.
2. De in het eerste lid genoemde termijn begint op het moment dat:
 - a. degene aan wie laatstelijk een huisvestingsvergunning is verleend, de woning definitief heeft verlaten, dan wel
 - b. de huurovereenkomst beëindigd is, dan wel
 - c. de woonruimte niet langer in gebruik is, dan wel
 - d. op enigerlei wijze is gebleken dat de woning te huur of, vrij van huur, te koop is.

Paragraaf 3 Huisvestingsvergunning

Artikel 5 Vergunningsvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 2 in gebruik te nemen voor bewoning, tenzij het woonruimte als bedoeld in artikel 3 betreft.
2. Het is verboden de in artikel 2 bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

* *Facultatief*

Artikel 6 **Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning gebeurt door indiening van een door of namens burgemeester en wethouders te verstrekken en door de aanvrager volledig in te vullen formulier vergezeld van de volgende actuele bewijsstukken:
2. Voor een koopwoning:
 - a. het eigendomsbewijs, de koopakte, de voorlopige koopakte of een verklaring van een notaris, waar bovendien de koopprijs uit blijkt;
 - b. gegevens met betrekking tot de economische en / of maatschappelijke binding;
 - c. gegevens met betrekking tot de leeftijd, nationaliteit en verblijfsstatus.
3. Voor een huurwoning:
 - a. een bereidverklaring van de verhuurder behoudens de gevallen genoemd in de artikelen 267, 268, en 270 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
 - b. gegevens met betrekking tot de omvang van het huishouden;
 - c. gegevens met betrekking tot het inkomen van het huishouden;
 - d. gegevens met betrekking tot de economische en / of maatschappelijke binding;
 - e. gegevens met betrekking tot de leeftijd, nationaliteit en verblijfsstatus.

Artikel 7 **Criteria voor vergunningverlening**

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de eigenaar is aantoonbaar bereid de woning te verhuren;
 - b. het huishouden dat de huisvestingsvergunning aanvraagt, behoort tot de ingevolge paragraaf 4 aangewezen categorieën van woningzoekenden die voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komen;
 - c. de huurwoning wordt volgens de beoordeling van de eigenaar van de woning passend geacht voor het huishouden dat de vergunning aanvraagt met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 5.
2. Naar oordeel van burgemeester en wethouders gegronde redenen voor weigering van verhuur van de woonruimte aan de voorgedragen woningzoekende kan voorkomen als er sprake is van:
 - a. Eerder wangedrag (indien het een woningzoekende (en/of leden van zijn of haar huishouden) betreft die in een vorige of huidige woonsituatie in tenminste de afgelopen 5 jaar zeer ernstig inbreuk op het woongenot van omwonenden heeft gemaakt, waarbij ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en/of sprake is of is geweest van huurschuld.
 - b. In uitzonderlijke gevallen (bijv. bij een te voorziene huisuitzetting) meldt de eigenaar bij de gemeente dat hij voornemens is een huurcontract te weigeren en op welke grond. Alvorens de eigenaar overgaat tot het weigeren van de woonruimte aan de voorgedragen woningzoekende, voert de corporatie een gesprek met de woningzoekende waarin hij/zij geïnformeerd wordt over de 'voorziene gevolgen' voor de woningzoekende bij het aangaan van het huurcontract. Na dit gesprek en na melding bij de

gemeente wordt de weigering schriftelijk en met redenen omkleed ter kennis van betrokkenen gebracht. Wanneer de woningzoekende het niet eens is met de beslissing kan hij/zij dit aanhangig maken bij de klachtencommissie van de eigenaar en/of bij de kantonrechter.

Artikel 8 Termijn en vergunningverlening

1. Binnen 8 weken na indiening van alle voor de vergunningverlening vereiste gegevens wordt door burgemeester en wethouders op de aanvraag beslist. Het besluit wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de aanvrager.
2. Het besluit op de aanvraag bevat ten minste de volgende gegevens:
 - a. De woonruimte waarop zij betrekking heeft;
 - b. De naam van de persoon die de woonruimte in gebruik wenst te nemen;
 - c. In geval de vergunning wordt geweigerd, de redenen waarom de vergunning wordt geweigerd;
 - d. In geval de vergunning wordt verleend, de mededeling dat binnen maximaal 2 maanden van de huisvestingsvergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 9 Vruchteloze aanbieding

1. In afwijking van het in artikel 7 bepaalde wordt de vergunning altijd verleend, indien de woonruimte door de eigenaar gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden die ingevolge artikel 7 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn tenminste 3 maal door middel van een advertentie geplaatst via internet of in een advertentie in een binnen de provincie verschijnend dag- of weekblad te huur hebben aangeboden.
3. De woonruimte moet zijn aangeboden tegen een redelijk huur- of koopprijs, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 26, tweede lid van de Huisvestingswet.

Artikel 10 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 4 Toelating

Artikel 11 Leeftijd, ingezetenschap, economische en maatschappelijke binding

1. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. Tenminste één van de leden van het huishouden moet 18 jaar of ouder zijn én
 - b. Tenminste één van de volwassen leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezit of over een geldige verblijfstitel in Nederland beschikt én;

- c. Tenminste één van de volwassen leden van het huishouden moet maatschappelijk of economisch gebonden zijn de betreffende regio zoals bedoeld in artikel 13a van de Huisvestingswet, zijnde de provincie Utrecht;
 - d. WERV uitzondering: economisch en maatschappelijk gebonden aan de gemeenten Wageningen en Ede zijn toegelaten tot woonruimte in de gemeenten Veenendaal en Rhenen en vice versa.
2. In afwijking van het eerste lid sub c geldt de eis van economische of maatschappelijke binding niet ten aanzien van woningzoekenden zoals genoemd in artikel 13c van de wet en artikel 6 van het Besluit.

Paragraaf 5 Passendheid

Artikel 12 Verhouding inkomen-huur

1. De huisvestingsvergunning wordt in geval van huurwoningen slechts verleend indien het inkomen van het huishouden in redelijke verhouding tot de rekenhuur staat. Hierbij wordt als richtlijn gehanteerd:

Huur-inkomen tabel

Inkomen 1 persoon tot 65 jaar	Inkomen 1 persoon vanaf 65 jaar	Inkomen 2 personen tot 65 jaar	Inkomen 2 personen vanaf 65 jaar	Inkomen ≥ 3 personen tot 65 jaar	Inkomen ≥ 3 personen vanaf 65 jaar	Huurprijs woning
Tot € 20.000	Tot € 17.950	Tot € 27.175	Tot € 23.825			€ 0 t/m € 474,88
				Tot € 27.175	Tot € 23.825	€ 0 t/m € 508,92
Vanaf € 20.000	Vanaf € 17.950	Vanaf € 27.175	Vanaf € 23.825	Vanaf € 27.175	Vanaf € 23.825	Vanaf € 331,78

2. De in de tabel gebruikte huurprijs- en inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast aan de huurprijs- en inkomensgrenzen overeenkomstig artikel 27 van de Huursubsidiewet.

Artikel 13 Bezettingsnorm

1. De omvang van het huishouden moet passen bij de grootte van de woonruimte:
- a. Grote woningen met een oppervlakte vanaf 110 m² worden met voorrang toegewezen aan huishoudens van 5 of meer personen. Dit laatste betekent dat eenieder kan reageren op de woning, maar dat grote huishoudens voorrang hebben.

Paragraaf 6 Aanbod en toewijzing van woonruimte

Artikel 14 Inschrijving als woningzoekende

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie laten zich inschrijven bij een woningcorporatie.
2. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven indien:
- a. de aanvrager 18 jaar of ouder is;
 - b. tenminste één van de volwassen leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of over een geldige verblijfstitel in Nederland beschikken.

3. Als inschrijfdatum geldt het moment waarop de voor de beoordeling van de aanvraag tot inschrijving benodigde gegevens zijn ingediend of overlegd en/of de inschrijvingskosten zijn betaald.
4. De inschrijving is 1 jaar geldig.
5. De inschrijving kan telkens, op verzoek van de woningzoekende, met een jaar worden verlengd.

Artikel 15 **Aanbod van huurwoningen**

Burgemeester en wethouders verlenen geregistreerde woningzoekenden medewerking bij het verkrijgen van zelfstandige woonruimte met in achtneming van de in paragraaf 5 vermelde passendheidsnormen. Dit gebeurt voor minimaal 70% van de vrijkomende woningen via het aanbodsysteem en maximaal 30% via enig ander model(len). De verdeling over andere modellen dan het aanbodmodel valt onder lokaal maatwerk zoals uitgewerkt in artikel 23. De verdeling over het aanbodmodel en enig ander model wordt in overleg met de woningcorporaties bepaald en vastgelegd in een convenant (artikel 24).

Sommige woningtypen zijn echter slechts passend voor bepaalde categorieën woningzoekenden (labeling), deze woningtypen worden bij voorrang aan deze woningzoekenden toegewezen. Alleen wanneer er geen gegadigden uit deze specifieke categorieën woningzoekenden voor de woning zijn, kunnen andere woningzoekenden voor de woning in aanmerking komen.

Artikel 16 **Toewijzing van huurwoningen**

1. Bij de toewijzing van een woning wordt een rangorde gehanteerd.
2. Rangordebepaling in het aanbodsysteem:
 - a. woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 19;
 - b. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben gereageerd gaat de woningzoekende van wie de urgentieverklaring het eerst eindigt voor;
 - c. In kernen waar de voorrangsregeling kleine kernen geldt hebben woningzoekenden uit de kern gedurende twee weken voorrang op andere woningzoekenden. Ook in het geval van een eventuele voorrangsregeling in het kader van beperkte bouwmogelijkheden hebben lokale woningzoekenden, conform de inhoud van de regeling tijdelijk voorrang.
 - d. In alle overige gevallen, gaat de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur voor.

Artikel 17 **Toewijzing van standplaatsen***

1. *Burgemeester en wethouders wijzen alleen maar een standplaats toe aan een standplaatszoekende die aan de voorwaarden voldoet als bedoeld in artikel 11.*
2. *Binnen het bepaalde in lid 1 geldt voor ingeschreven woningzoekenden de volgende rangorde bij toewijzing:*
 - a. *standplaatszoekenden worden afnemend gerangschikt op de registratieduur van de standplaatszoekende;*
 - b. *in afwijking van het gestelde in lid 2 a kan voorrang worden verleend aan urgent standplaatszoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie.*

Artikel 18

Vergunningverlening voor standplaatsen*

1. Ter aanvulling op het bepaalde in paragraaf 3 wordt voor een standplaats voor een woonwagen een huisvestingsvergunning verleend, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de standplaatszoekende neemt in het in artikel 17, lid 2, sub a genoemde register de bovenste plaats in, of
de boven hem staande standplaatszoekenden willen niet in aanmerking komen voor de standplaats;
 - b. voor het plaatsen van de woonwagen op de standplaats is aan de huurder een bouwvergunning verleend op grond van de Woningwet.
2. Paragraaf 5 blijft in geval van standplaatszoekenden buiten toepassing.

Paragraaf 7

Urgentie

Artikel 19

Urgent woningzoekenden

1. Burgemeester en wethouders kunnen een in het register ingeschreven woningzoekende urgent verklaren, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:
 - a. de woningzoekende is ingezetene van de sub-regio, zijnde de gemeenten *<invullen door de gemeente>*
 - b. de woningzoekende beschikt(e) over zelfstandige woonruimte in de regio;
 - c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
 - d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
 - e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
 - f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk en
 - g. de woningzoekende is niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen via het aanbodsysteem als bedoeld in paragraaf 6 of op andere wijze.
2. De in het vorige lid gestelde voorwaarden 1e. tot en met 1g. zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van een volkshuisvestelijke indicatie.
3. Een door burgemeester en wethouders verstrekte urgentie geldt alleen in de betreffende sub-regio, zijnde de gemeenten *<invullen door de gemeente>*
4. Er zijn de volgende indicatiegronden voor urgentie:

A. Sociale indicatie

Sociaal geïndiceerden zijn ingezetenen van de sub-regio die in verband met sociale problemen in combinatie met omstandigheden in de huidige in de regio gelegen woning dringend op korte termijn een andere woning nodig hebben. Alleen onder de navolgende genoemde omstandigheden wordt een sociale indicatie verleend:

a. Dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen

Degenen die buiten eigen schuld of toedoen hun woonruimte moeten verlaten kunnen uitsluitend in de volgende gevallen in aanmerking komen voor urgentie:

* Facultatief

- het onvoorzienbaar moeten verlaten van een echte dienstwoning, voor zover de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen;
- het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden;
- een calamiteit zoals brand of overstroming.

Het verzoek om sociale indicatie voor urgentie moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.

b. Relatiebeëindiging

Degenen die de zorg voor minderjarige kinderen hebben en bij wie de kinderen geregistreerd staan volgens de gemeentelijke basisadministratie van een van de sub-regiogemeenten, kunnen in aanmerking komen voor urgentie nadat een (voorlopige) voorziening bij echtscheiding is getroffen (waarbij urgentie op basis van voorlopige voorziening alleen kan worden afgegeven indien aantoonbaar het echtscheidingsverzoek is ingediend), danwel sprake is van verbreking van een geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegd samenlevingscontract, voor zover:

I. in geval van echtscheiding:

- de rechter heeft afgewezen van het verzoek tot toewijzing van de in de regio gelegen woning door de partij, die de zorg voor het (de) minderjarige kind(eren) op zich neemt, en
- aantoonbaar is dat in de echtscheidingsprocedure het recht om in de huidige woning te blijven wonen, alsmede voldoende alimentatie of ander inkomen om de woonlasten op te kunnen brengen zijn geclaimd, en
- het verzoek om sociale indicatie voor urgentie binnen drie maanden na de gerechtelijke uitspraak wordt gedaan.

II. in geval van verbreking van een geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegd samenlevingscontract:

- aantoonbaar is door middel van een schriftelijk en aangetekend verzoek dat door de partij die de zorg voor het (de) minderjarige kind(eren) op zich neemt het recht om in de huidige woning te blijven wonen, alsmede voldoende alimentatie of ander inkomen om de woonlasten op te kunnen brengen zijn geclaimd en
- het verzoek om sociale indicatie voor urgentie binnen drie maanden na verbreking van de relatie wordt gedaan.

Aan de onder I. en II. genoemde verplichting tot het claimen van het recht om in de huidige woning te blijven wonen, alsmede voldoende alimentatie of ander inkomen te claimen om de woonlasten op te kunnen brengen, hoeft niet te worden voldaan als schriftelijk aantoonbaar kan worden gemaakt dat het niet zinvol is een dergelijke claim te leggen.

Hiervan is in ieder geval sprake indien:

- de betreffende woning op naam van de partner staat, voor zover er geen sprake is van een gemeenschap van goederen;
- de partner waarbij de claim zou worden neergelegd slechts een uitkering op bijstandsniveau heeft.

c. Relatie-beëindiging met gedeelde zorg voor minderjarige kinderen (co-ouderschap)

In het geval van co-ouderschap kan slechts urgentie aan één van de ouders worden verleend. De hierboven onder b, I en II genoemde voorwaarden zijn van overeenkomstige toepassing. In het geval dat één van beide ouders in de huidige woning kan blijven wonen wordt in geval van co-ouderschap geen urgentie verleend aan de andere ouder.

d. Financiële omstandigheden

- Ingezetenen van de regio, die de zorg voor minderjarige kinderen hebben en bij wie de kinderen geregistreerd staan, die buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen zitten dat zij de woonlasten niet meer op kunnen brengen, kunnen uitsluitend in aanmerking komen voor urgentie indien de betrokkene daadwerkelijk in aanmerking komt voor de Huurtoeslag of een uitkering uit een gemeentelijk woonlastenfonds, danwel een woonkostanteeslag van de sociale dienst ontvangt onder voorwaarde om te zien naar goedkope woonruimte. De financiële problemen mogen niet direct het gevolg zijn van echtscheiding.
- Voorts kunnen ingezetenen van de regio in aanmerking komen voor urgentie indien zij buiten eigen schuld of toedoen hun woonruimte moeten verlaten als gevolg van het overschrijden van de maximale huurgrens voor huurtoeslag indien gegeven het inkomen recht op huurtoeslag bestaat.

B. Medische indicatie

Ingezetenen van de regio, die in een om medische redenen (fysiek/psychisch) onhoudbare woonsituatie verkeren en om die reden een indicatie voor andere woonruimte hebben ontvangen, kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Datzelfde geldt voor ingezetenen van de regio die te maken hebben met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld. Indien in het kader van de Wet Voorzieningen Gehandicapten verhuizing wordt aanbevolen in verband met ergonomische belemmeringen door ernstige fysieke belemmeringen kan aan ingezetenen van de regio urgentie worden verleend, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopst adequate voorziening is.

C. Volkshuisvestelijke indicatie

Huurders en eigenaar-bewoners van woningen in de regio die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden, kunnen in aanmerking komen voor urgentie.

Burgemeester en wethouders kunnen bij afgifte van de urgentie als hierboven bedoeld bepalen dat betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen

tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex. Wanneer geen passend aanbod als bedoeld in paragraaf 5 kan worden geboden in het ingrijpend verbeterde dan wel nieuwgebouwde complex, kan eenmalig een passend aanbod tot terugkeer elders in de woonbuurt worden gedaan. De nieuw aangeboden woning is qua woningtype vergelijkbaar met de te verlaten woning.

D. Maatschappelijke indicatie

Woningzoekenden die in verband met navolgende omstandigheden dringend woonruimte nodig hebben kunnen in aanmerking komen voor urgentie, het betreft hier:

personen die verblijven in een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de regio of uit een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de regio, over wie met betrekking tot toewijzing van woonruimte in sub-regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt.

Artikel 20 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1. De woningzoekende die meent voor een sociale of medische indicatie voor urgentie in aanmerking te komen, dient hiertoe een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de woongemeente. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:
 - de aard van de persoonlijke problematiek;
 - de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en
 - de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een jaar absoluut noodzakelijk is.
2. Bij een aanvraag om toekenning van een medische indicatie voor urgentie winnen burgemeester en wethouders advies in bij een door hen aan te wijzen medisch adviseur.
3. Bij een aanvraag om toekenning van een sociale indicatie voor urgentie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
4. Een aanvraag kan voor één indicatiegrond worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.
5. a. De aanvraag voor een volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van een woning bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
b. De aanvraag voor een maatschappelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door (personen die verblijven in) een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de regio of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de regio, waarover met betrekking tot de toewijzing van woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt.

Artikel 21 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel vast.

2. Urgent woningzoekenden met een sociale-, medische of maatschappelijke indicatie, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het sub-regionale (hier zijnde zijnde de gemeenten *<invullen door de gemeente >*) aanbod van passende woningen volgens het zoekprofiel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken, wanneer het belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woning krijgt toegewezen omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht. In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de huidige woongemeente kan reageren.
4. Een toegekende urgentieverklaring is 6 maanden geldig. Indien in die periode geen passende woning wordt gevonden doen burgemeester en wethouder een eenmalige passende aanbieding. Indien deze wordt geweigerd vervalt de urgentie. Uitzondering hierop zijn de urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, hun urgentieverklaring is 12 maanden geldig.
5. Urgent woningzoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie, kunnen met hun status "urgent" reageren op het sub-regionale woningaanbod die qua woningtype vergelijkbaar zijn met de huidige woning die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.

Artikel 22 Intrekken urgentie

1. Burgemeester en wethouders trekken een urgentieverklaring in, indien:
 - a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
 - b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de urgente in de eerste zes maanden na het verkrijgen van de urgentie niet zelf actief heeft gereageerd op aantoonbaar passend aanbod in de regionale woningkrant;
 - d. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte in de regio heeft aangeboden gekregen.
2. Na het intrekken van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Hoofdstuk 3

Organisatie en bevoegdheden

Artikel 23 Lokaal maatwerk

1. Door middel van lokaal maatwerk kunnen burgemeester en wethouders met besturen van woningcorporaties een overeenkomst sluiten waarin afspraken worden neergelegd over de wijze van toewijzing. De overeenkomst is een nadere aanvulling van deze verordening, indien aan de onder a. en b. vermelde voorwaarden wordt voldaan.
 - a. Lokaal maatwerk is toegestaan op maximaal 30% van het vrijkomende aanbod van woonruimte in een gemeente.
 - b. Lokaal maatwerk heeft betrekking op:
 - het percentage en type van de te verdelen woningen via andere modellen dan het aanbodmodel;
 - eventuele afwijkende passenheids-, urgentie- en selectiecriteria (bijvoorbeeld op complex of wijk niveau);
 - invulling van een eventuele voorrangsregeling voor gemeenten met beperkte bouwmogelijkheden (zie sub 2);
 - eventuele afspraken in het kader van het bestrijden van leefbaarheidsproblemen;
 - regeling Experimenten (zie sub 3);
 - gebruik van de hardheidsclausule.
2. Een eventuele voorrangsregeling voor gemeenten met beperkte bouwmogelijkheden zal op termijn door middel van aparte beleidsregels door provinciale staten worden vastgesteld.
3. Gebruik van de regeling Experimenten dient te gebeuren met inachtneming van de in sub a-c bedoelde regels:
 - a. een experiment mag niet strijdig zijn met de Huisvestingswet;
 - b. een experiment heeft een looptijd van maximaal 2 jaar;
 - c. over de aard, inhoud en rapportage over het experiment, het toepassingsgebied en de evaluatie worden in een convenant bindende afspraken opgenomen.
4. De “voorrangsregel kleine kernen” zoals beschreven in de Beleidsregels woningmarkt provincie Utrecht (december 2005) valt buiten lokaal maatwerk. Indien voor de voorrangsregeling de experimentenregeling (zoals bedoeld in lid 3) wordt gebruikt valt deze, bij uitzondering, ook buiten lokaal maatwerk.
5. Huisvesting van statushouders valt buiten 30% lokaal maatwerk.

Artikel 24 Convenanten

1. Burgemeester en wethouders kunnen met woningcorporaties en/of derden overeenkomsten sluiten over het in gebruik geven van woonruimte.
2. In deze overeenkomsten kunnen de volgende onderwerpen worden geregeld:
 - a. bepalingen omtrent de verdeling van het woningaanbod over het aanbodsysteem enig ander model(len);
 - b. bepalingen omtrent de registratie van woningzoekenden en het aanbieden van woningen;

- c. uitwerking van het lokale maatwerk;
 - d. afspraken over het doen van kleinschalige experimenten met het verdelen van woonruimte door individuele woningcorporaties:
 - aard en inhoud van het experiment(en);
 - het toepassingsgebied van het experiment(en);
 - de evaluatie van het experiment(en).
 - e. Afspraken over verslaglegging en verantwoording;
 - f. Afspraken over onderzoek en rapportage;
 - g. Bijzondere bepalingen ten aanzien van *beheer en exploitatie van (huur)woonwagens en woonwagenstandplaatsen**, koopwoningen, taakstelling ten aanzien van specifieke doelgroepen van beleid en het toepassing geven aan de Huursubsidiewet;
 - h. reglement klachtencommissie.
3. Bij de totstandkoming van deze convenanten worden waar mogelijk huurdersbelangenverenigingen betrokken.

Artikel 25 Klachtenregeling

1. Er kan een (regionale) klachtencommissie worden ingesteld als bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Huisvestingswet. Deze commissie is onafhankelijk van de gemeente en woningcorporaties en besluit over klachten inzake de uitvoering van woonruimteverdeling en urgentie.
2. De klachtencommissie besluit bij wijze van bindend advies.
3. De klachtencommissie is werkzaam conform een reglement klachtencommissie dat wordt vastgelegd in het convenant.
4. Het reglement klachtencommissie bepaalt in ieder geval:
 - a. de samenstelling van de klachtencommissie;
 - b. de procedure van indiening, afhandeling en ontvankelijkheid;
 - c. dat de indiener van een klacht binnen 10 weken een schriftelijk gemotiveerd besluit krijgt van de klachtencommissie dat bindend is voor de woningcorporaties in de gemeente.

Artikel 26 Mandatering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens hoofdstuk 2 te mandateren aan de woningcorporaties.

* *Facultatief*

Hoofdstuk 4 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad*

Paragraaf 7 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 27 Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woonruimten.

Artikel 28 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 27:

- a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
- b. met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Artikel 29 Aanvragen van een vergunning

1. De aanvraag van een vergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:

- a. naam en adres van de eigenaar of diens gemachtigde;
- b. gegevens over de huidige situatie:
 - adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - huur- of koopprijs;
 - aantal kamers;
 - woonoppervlak;
 - woonlaag en
 - staat van onderhoud;
- c. gegevens over de beoogde situatie:
 - bestemming;
 - bouwtekening/bouwvergunning en
 - compensatievoorstel;
 - gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
 - verwachte huur- of koopprijs;
 - naam van de toekomstige bewoner(s);
 - omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en
 - schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder.

* Facultatief

2. *Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.*
3. *Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici kunnen burgemeester en wethouders het advies inwinnen van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.*
4. *Op of bij de vergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:*
 - a. *de mededeling dat binnen een jaar van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;*
 - b. *de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;*
 - c. *de opgelegde compensatie;*
 - d. *de mededeling dat pas nadat voldoende is gecompenseerd, gebruik gemaakt mag worden van de vergunning;*
 - e. *overige voorwaarden.*
5. *Indien aanvrager een tijdelijke behoefte kan aantonen, kunnen burgemeester en wethouders een tijdelijke vergunning voor maximaal vijf jaar verlenen.*

Artikel 30 **Criteria voor vergunningverlening**

1. *Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning, indien naar hun oordeel het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.*
2. *Indien burgemeester en wethouders hebben vastgesteld, dat het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang minder zwaar weegt dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning verleend indien aanvrager:*
 - a. *bereid is compensatie te bieden als bedoeld in artikel 31 en*
 - b. *aan de door burgemeester en wethouders in het belang van de voorziening in de behoefte aan woonruimte verband houdende voorwaarden en voorschriften is voldaan.*

Artikel 31 **Compensatie**

1. *Compensatie moet worden geboden door het toevoegen aan de woningvoorraad van andere, vervangende woonruimte die naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte.*
2. *Voor het berekenen van de vloeroppervlakte van de te compenseren woonruimte wordt uitgegaan van de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.*
3. *Indien en voor zover de compensatie als bedoeld in het eerste lid niet mogelijk is, is de aanvrager een financiële bijdrage verschuldigd. Daarbij gelden de volgende prijzen (per vierkante meter), als een vergunning voor onbepaalde tijd wordt verleend:*
 - a. *€ 371 in geval van het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;*
 - b. *€ 286 in geval van het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van niet-zelfstandige woonruimte;*
 - c. *€ 201 in geval van samenvoeging of omzetting van woonruimte.*
4. *Als een tijdelijke vergunning als bedoeld in artikel 29 lid 5 wordt verleend, wordt tien procent (10%) per jaar van het bedrag genoemd onder respectievelijk a, b of c (afhankelijk van welke situatie van toepassing is) gehanteerd.*

5. *Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, kan uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.*
6. *Bij het als compensatie toevoegen van woonruimte dient door de aanvrager binnen vier weken na de verzenddatum van het besluit van burgemeester en wethouders een waarborgsom te worden betaald, ter grootte van een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag.*
7. *De waarborgsom vervalt aan het in het vijfde lid bedoelde fonds wanneer niet binnen een jaar na het besluit tot vergunning andere, vervoegende woonruimte aan de woningvoorraad is toegevoegd. Zonodig kan deze termijn telkens met een jaar worden verlengd tot maximaal drie jaar.*
8. *Voor elk jaar of gedeelte van een jaar waarin de woonruimte onttrokken is geweest, vervalt een derde deel van de waarborgsom aan het in het vijfde lid bedoelde fonds.*

Artikel 32 **Vrijstelling**

Vrijstelling van het verbod als bedoeld in artikel 28 wordt verleend wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. *het aantal vierkante meters dat ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan de bestemming wordt onttrokken, beslaat niet meer dan een door burgemeester en wethouders te bepalen vloeroppervlakte;*
- b. *degene die het bedrijf uitoefent is ook de bewoner van de woning;*
- c. *de uitoefening van het bedrijf vindt plaats zonder verbouwing van de woning;*
- d. *de uitoefening van het bedrijf past binnen de woonbestemming van het pand, dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders en*
- e. *voordat tot onttrekking aan de woonbestemming wordt overgegaan, wordt aan burgemeester en wethouders melding van het voornemen gedaan én is van hen bevestiging van ontvangst van de melding ontvangen.*

Artikel 33 **Intrekking**

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken, indien:

- a. *niet binnen een jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting;*
- b. *de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.*

Paragraaf 8 **Splitsing in appartementsrechten**

Artikel 34 **Werkingsgebied**

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen, bevattende woonruimte.

Artikel 35 **Vergunningvereiste**

1. *Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 34 te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.*

2. *Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.*

Artikel 36 *Aanvragen van een splitsingsvergunning*

1. *De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende stukken:*
 - a. *een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 en artikel 111 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;*
 - b. *een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigde makelaar. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw en*
 - c. *indien burgemeester en wethouders dat nodig achten, kan overlegging van andere stukken verzocht worden.*
2. *Op of bij de splitsingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders in elk geval de volgende informatie:*
 - a. *de mededeling dat binnen een jaar van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt moet worden en*
 - b. *de gebouwde onroerende zaak waarop de splitsing betrekking heeft.*

Artikel 37 *Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning*

1. *Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren, indien:*
 - a. *het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest, dan wel, indien het gebouw of het gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;*
 - b. *de huurprijs van een of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens;*
 - c. *de aanvrager niet kan waarborgen, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven, c.q. de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning en*
 - d. *het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. Hierbij wordt mede de ligging en de te verwachte vraag naar de in het betreffende gebouw of een gedeelte van een gebouw opgenomen woonruimten betrokken.*
2. *Burgemeester en wethouders kunnen eveneens een splitsingsvergunning weigeren indien:*
 - a. *voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft is gelegen, een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing of leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;*

- b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens artikel 35 is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd;*
 - c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelige gevolgen heeft voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden en*
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij de splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing.*
3. *Burgemeester en wethouders kunnen ten slotte een splitsingsvergunning weigeren, indien:*
- a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en*
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.*
4. *Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:*
- a. burgemeester en wethouders ingevolge de artikelen 14 tot en met 25 van de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;*
 - b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat, die ingevolge de artikelen 29 tot en met 38 van de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.*

Artikel 38 **Aanhouding van de splitsingsaanvraag**

1. *Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning aanhouden, indien:*
 - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of van een herziening daarvan;*
 - b. dat besluit is genomen voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend en*
 - c. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.*
2. *De aanhouding als bedoeld in het vorige lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen.*
3. *Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 37, lid 3 met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.*
4. *Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.*

Artikel 39 **Intrekking**

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen een jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;*
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.*

Paragraaf 9 **Organisatie en bevoegdheden**

Artikel 40 **Mandatering**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens hoofdstuk 4 te mandateren aan een door hen aan te wijzen functionaris.

Hoofdstuk 5

Overige bepalingen

Artikel 41 **Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening. Gebruik van de hardheidsclausule wordt, overeenkomstig artikel 23, meegerekend als lokaal maatwerk. Ook het gebruik van de hardheidsclausule in combinatie met urgentie valt onder lokaal maatwerk zoals bedoeld in artikel 23 en geldt alleen in de eigen gemeente.

Artikel 42 **Strafbepaling**

Hij die handelt in strijd met artikel 5, 28 of 35 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 43 **Handhaving**

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren en de overige in het Wetboek van Strafvordering in artikel 75, lid 2, genoemde personen.
2. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 77 van de wet.

Hoofdstuk 6

Slotbepalingen

Artikel 44 Overgangsbepaling

1. Gedurende een half jaar na inwerkingtreding van deze verordening kunnen woningzoekenden met woonduur dit, op eigen verzoek, bij inschrijving om laten rekenen naar inschrijftijd. Hierbij wordt als rekensleutel gehanteerd; 1 jaar woonduur is 0,4 jaar inschrijftijd (2/5).
2. Degene die op moment van de inwerkingtreding van deze verordening staat ingeschreven als woningzoekende behoudt zijn inschrijfduur.

Artikel 45 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente <invullen door gemeente>, jaartal <invullen door gemeente>.

Artikel 46 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na de datum van bekendmaking.
2. Op de datum van inwerkingtreding vervalt de Huisvestingsverordening gemeente <invullen door gemeente>.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

g. : Een economische binding wordt in elk geval aangenomen indien:

- Iemand tenminste 18 uur per week bij een bedrijf of instelling in de provincie in hetzij vaste dienst is, hetzij een tijdelijk dienstverband heeft met de vooropgezette bedoeling dit om te zetten in een vast dienstverband of bij minder uren, ten minste een netto-inkomen uit arbeid heeft op bijstandsniveau;
- Iemand als zelfstandig ondernemer in zijn bestaan voorziet en aantoonst dat de zetel van zijn bedrijf in de provincie is gevestigd.

Met in acht name van het bovenstaande is het tijdstip waarop de economische binding ingaat, het moment waarop schriftelijk aan de hand van respectievelijk een huur- of koopcontract of arbeidsovereenkomst, kan worden aangetoond dat:

- De zetel van het bedrijf of de instelling waar iemand werkzaam is of zal gaan werken, in de provincie gevestigd is of binnen redelijke termijn gevestigd zal worden;
- Het dienstverband bij het bedrijf of de instelling binnen redelijke termijn zal ingaan.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Artikel 11 Leeftijd, ingezetenschap, economische en maatschappelijke binding

Lid 1. sub d De WERV uitzondering werkt op basis van wederkerigheid. Dit betekent dat economisch en maatschappelijk gebonden aan de gemeenten Wageningen en Ede pas toegelaten worden tot woonruimte in de gemeenten Veenendaal en Rhenen op het moment dat de provincie Gelderland toestemming heeft gegeven tot toelating van economisch en maatschappelijk gebonden aan Veenendaal en Rhenen tot woonruimte in Wageningen en Ede.

Paragraaf 5 Passendheid

De woonruimteverdeling kent een lange traditie in het stellen van eisen aan de kandidaat-huurder voordat een woning wordt toegewezen. Naast bindingseisen en labeling kennen we ook passendheidscriteria zoals de woonbezettingnorm. Door deze criteria ontstaan schotten in de markt die de zoekruimte van woningzoekenden aanzienlijk beperken en de wachttijden per segment verhogen. Vele gemeenten en corporaties zijn er toe overgegaan deze normen los te laten. In deze voorbeeldverordening wordt uitgegaan van een 'redelijke verhouding tussen huur en inkomen', waarbij wel richtlijnen zijn aangegeven voor wat redelijk is.

Artikel 13 Bezettingnormen

Passendheidsnormen ten aanzien van de verhouding huishoudengrootte-woninggrootte worden in principe losgelaten. Om te kunnen garanderen dat grote huishoudens van 5 of meer personen passende woningen kunnen vinden, krijgt deze groep voorrang bij een woning van tenminste 110 m².

Artikel 15 **Aanbod van huurwoningen**

De woningen worden in principe aangeboden via het aanbodmodel. Indien gewenst kan het aanbodmodel worden gecombineerd met andere modellen voor woonruimteverdeling. Dit is toegestaan voor maximaal 30% van het woningaanbod. Bij het bepalen van het woningaanbod wordt gekeken naar de aangeboden woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist, gemiddeld over de laatste drie kalenderjaren.

Artikel 19 **Urgent woningzoekenden**

Bij de toepassing van urgentie wordt het principe van één provinciale woningmarkt bij uitzondering losgelaten. Een verleende urgentie geldt alleen sub-regionaal en niet provinciaal.

Door middel van dit artikel is gepoogd het aantal urgentieverleningen tot noodsituaties te beperken. Urgenten krijgen daarmee een sterke positie: zij hebben absolute voorrang op anderen en kunnen in beginsel binnen zes maanden gehuisvest worden. Door het beperken van urgenties kan een redelijk percentage woningen aan niet-urgente woningzoekenden worden toegewezen.

Veel situaties die vroeger steevast tot urgentie leidden, gelden in deze verordening niet als noodsituatie en leiden dus niet langer tot urgentie. Geen urgentie wordt bijvoorbeeld verleend:

1. indien voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld:
 - bij overlast van burens of burenruzie zijn de aangewezen instanties de politie, de rechtbank;
 - bij gebrekkige woonruimte en huurgeschillen zijn de aangewezen instanties de verhuurder, de huurcommissie en de kantonrechter.
2. bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen).
3. bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding.
4. bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woon-werk afstand.

Lid 3A, sub c Met co-ouderschap wordt een regeling aangeduid tussen de ouders over de zorg voor de kinderen. Dit kan betekenen dat de praktische en financiële zorg voor de kinderen wordt gedeeld. Co-ouderschap kan maar tot maximaal één urgentie leiden en als één van de ouders in de huidige woning blijft wonen wordt geen urgentie verleend. De gemeente heeft daarmee voldaan aan de zorgplicht, namelijk het voorkomen van dakloosheid van minderjarige kinderen. Dat beide partijen co-ouderschap overeenkomen maar dit voorlopig nog niet kunnen uitvoeren, behoort tot de eigen verantwoordelijkheid van beide partijen.

lid 3D Dit artikellid geldt voor personen die in een "Blijf van mijn lijf" of Fiom-huis in de regio wonen: zij krijgen voorrang bij het verkrijgen van woonruimte (conform de eerder in sub-regionaal verband gemaakte afspraken). Deze urgentie wordt bij registratie direct toegekend, zolang het afgesproken aantal woningen per gemeente nog niet is overschreden. Jaarlijks krijgt een, in verhouding tot het aantal vrijkomende huurwoningen, redelijk aantal personen uit opvangtehuizen voorrang op basis van

regionale of lokale afspraken. Om in aanmerking te komen voor een maatschappelijke indicatie voor urgentie dient de betrokkene gedurende een bepaalde tijd te zijn begeleid of behandeld door een in de regio werkzame hulp- en dienstverleningsinstelling. Dit kunnen ook andere instellingen zijn dan eerder in deze toelichting genoemd.

Artikel 20 Aanvraag en besluit tot urgentie

- lid 2 Met het oog op de uniformiteit jegens woningzoekenden verdient het de voorkeur te komen tot één medisch adviseur voor alle sub-regiogemeenten.
- lid 3 De aan te wijzen instantie kan ook, namens burgemeester en wethouders, de urgentieverlening zelf ter hand nemen. Er is echter geen verplichting om een regionale urgentiecommissie in te stellen.

Artikel 21 Beperkte keuzemogelijkheden urgenten

Urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie krijgen een breed regionaal zoekprofiel mee. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin deze urgenten zich bevinden. Die is principieel anders dan bij een medische of maatschappelijke urgentie. In geval van stedelijke vernieuwing (volkshuisvestelijke indicatie) wordt men urgent omdat de gemeente en de eigenaar van de woning andere plannen hebben met de grond waarop de woning staat. De bewoner vraagt niet zelf om persoonlijke redenen om urgentie, maar wordt gevraagd de woning te verlaten in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang. Deze positie rechtvaardigt een breder en ruimer, geldend zoekprofiel.

Artikel 23 Lokaal maatwerk

- Lid 1 sub a Bij het bepalen van het woningaanbod wordt gekeken naar de aangeboden woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist, gemiddeld over de laatste drie kalenderjaren.
- Lid 3 Bij de aanvraag van een experiment moeten de volgende punten scherp naar voren komen:
- a. een duidelijke aanleiding; het 'waarom' van een experiment;
 - b. een experiment heeft een duidelijk omschreven beoogd effect, dit effect is meetbaar. Zo mogelijk vindt een nulmeting plaats bij de start van een experiment;
 - c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden en
 - d. de communicatie en verantwoording over het experiment vinden plaats in het regionale advertentiemedium.

Een experiment mag niet in strijd zijn met de Huisvestingswet. Bijvoorbeeld, het bevoordelen van lokale woningzoekenden is ook bij een experiment niet toegestaan zonder instemming van gedeputeerde staten van Utrecht.

Hoofdstuk 4 Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Dit hoofdstuk is een facultatief onderdeel van de modelverordening en kan worden overgenomen door gemeenten die het noodzakelijk achten.

Hoofdstuk 6

Slotbepalingen

Artikel 44

Overgangsbepaling

Bij inwerkingtreding van de verordening vervalt de toewijzing op het criterium woonduur. Op eigen verzoek kan de woonduur, binnen een half jaar, via een rekensleutel van 2/5 worden omgezet in inschrijftijd. De rekensleutel is gebaseerd op de verhouding inschrijftijd/woonduur in 2004. Indien hierom niet verzocht wordt vervalt de woonduur na een half jaar.