

## ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### HOOFDSTUK 1      ALGEMENTE BEPALINGEN

#### Artikel 1      Begripsbepalingen

- a. Besluit van 5 maart 1993, Stb. 155, houdende regels betreffende de bescherming van woningzoekenden en de splitsing van een recht op een gebouw, ter uitvoering van de Huisvestingswet.
- i. De tekst van artikel 7 van de Wet luidt:
  - 1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, in gebruik te nemen voor bewoning.
  - 2. Het is verboden een woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.
  - 3. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid, wordt het in gebruik nemen of geven van een woonwagen die op een standplaats staat, of van een woonschip dat op een ligplaats ligt, aangemerkt als het in gebruik nemen of geven van die standplaats onderscheidenlijk ligplaats.
- k. Artikel 6, derde lid, onder b van de Wet luidt:  
voor de aanwijzing van woonruimten als bedoeld in dat lid, onder *b*: een twaalfde deel van het bedrag, op het tijdstip van de aanwijzing genoemd in artikel 16 van de Wet individuele huursubsidie (*Stb.* 1990, 394), dan wel het bedrag op het tijdstip van de aanwijzing genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Huursubsidiewet dan wel de Wet op de huurtoeslag.
- n. De tekst van artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag luidt:  
rekeninkomen: de gezamenlijke toetsingsinkomens, bedoeld in artikel 8 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, die in aanmerking worden genomen voor het bepalen van de draagkracht, bedoeld in artikel 7 van die wet;
- q. Artikel 6, lid 3 onder a van de Wet luidt:  
voor de aanwijzing van woonruimten als bedoeld in dat lid, onder *a*: het in de betrokken gemeente geldende hoogste bedrag voor de koopsom van een woonruimte, voor het verkrijgen in eigendom waarvan aan degene die zodanige woonruimte als eigenaar zal bewonen, afhankelijk van de hoogte van diens inkomen, krachtens wettelijk voorschrift van overheidswege subsidie kan worden verstrekt;
- w. De tekst van artikel 30 van de Wet luidt:
  - 1. Het is verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
    - 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.
  - 2. Onder zelfstandige woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt verstaan een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.
  - 3. Woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, wordt tevens aangewezen overeenkomstig het eerste lid, tenzij een zodanige aanwijzing naar het oordeel van de gemeenteraad met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimte niet noodzakelijk is.
- dd. Wet van 1 oktober 1992, Stb. 548, houdende regels met betrekking tot woonruimte.

## HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

### Paragraaf 2 Leegmelding

#### **Artikel 4 Leegmelding**

Lid 1 Artikel 8 van de Wet bepaalt dat de minimumtermijn, waarna geëist mag worden dat leegstand gemeld moet worden, 2 maanden is.

### Paragraaf 3 Huisvestingsvergunning

#### **Artikel 6 Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

Lid 1 Bewijsstukken zijn nodig ter controle van de door de woningzoekende opgegeven gegevens.

#### **Artikel 8 Termijn en vergunningverlening**

Lid 2 Voordeel van het vermelden van de namen van de vergunninghouders op of bij de huisvestingsvergunning is, dat bij kwesties van medehuurderschap voor de burgerlijk rechter helderheid over het publiekrechtelijk aspect van de huisvestingsvergunning verschaft kan worden.

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

Lid 2 De tekst van artikel 26, tweede lid, van de Wet luidt:

Het eerste lid is slechts van toepassing:

- a. ingeval de woonruimte te huur wordt aangeboden en de Huurprijzenwet woonruimte op die woonruimte van toepassing is; indien de gevraagde huurprijs niet hoger is dan de voor de betrokken woonruimte ingevolge die wet geldende maximaal redelijke huurprijs;
- b. ingeval de woonruimte te huur wordt aangeboden en de Huurprijzenwet woonruimte niet op die woonruimte van toepassing is: indien de gevraagde huurprijs niet hoger is dan redelijk is, gelet op de huurprijs die in het economisch verkeer voor vergelijkbare woonruimten wordt overeengekomen;
- c. ingeval de woonruimte te koop wordt aangeboden: indien de koopprijs niet hoger is dan redelijk is gelet op de waarde van de woonruimte in het economisch verkeer.

#### **Artikel 10 Intrekking**

De tekst van dit artikel is gelijk aan die van artikel 28 van de Wet.

### Paragraaf 4 Toelating

#### **Artikel 11 Leeftijd, ingezetenschap, economische en maatschappelijke binding**

Lid 2

Artikel 13c van de Huisvestingswet: Vrijgesteld zijn woningzoekenden, die

1. Die geen duurzame arbeid verrichten
  - Gepensioneerd: ontvangt AOW, of VUT/vroegpensioen.
  - Ernstig invaliden: ontvangt voor minimaal 50% een uitkering WAO, WIA, Wajong.
  - Langdurig werkloos: langer dan 52 weken WW en/of bijstand (WWB).
2. Remigrant: een remigrant is een naar zijn land terugkerende emigrant (definitie Van Dale). Verder is een remigrant vrijgesteld van bindingseisen, dus mogen geen andere voorwaarden worden gesteld op dit gebied.
3. Vluchtelingen: iemand moet aantonen dat hij rechtmatig langer dan 3 maanden in Nederland mag verblijven, dat er geen beperkingen aan dat verblijf zijn verbonden en dat hij nog niet over eigen woonruimte beschikt.
  1. Verblijfsdocumenten I, II, III, IV worden afgegeven voor maximaal 5 jaar, eventuele beperkingen staan erop vermeld. Beperkingen kunnen zijn: gezinshereniging, studie, arbeid in loondienst, medische behandeling.

2. W-documenten (of sticker in paspoort) betekenen dat men nog in afwachting is van een besluit op de aanvraag tot verblijf. Personen met een dergelijk document behoren niet tot de uitzonderingen en komen niet in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.
3. Verblijfsdocument type EU/EER (verblijfskaart voor gemeenschapsonderdanen): dit document wordt verstrekt aan vreemdelingen uit Bulgarije en Roemenië die voor langere tijd op basis van het gemeenschapsrecht in Nederland verblijven. Daarnaast wordt het document verstrekt aan familieleden van burgers van de Unie die zelf een nationaliteit van een derde land hebben. Arbeid is vrij toegestaan en een tewerkstellingsvergunning is in de meeste gevallen niet vereist.
4. Onderdanen van een van de landen van de Europese Unie of de Europese Economische Ruimte zijn overigens niet verplicht een EU/EER-document te hebben. Voor EU/EER-onderdanen is een geldig paspoort voldoende.
5. EU/EER-onderdanen zijn vreemdelingen met één van de volgende nationaliteiten: België, Cyprus, Duitsland, Denemarken, Estland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Hongarije, Ierland, Italië, Letland, Liechtenstein, Litouwen, Luxemburg, Malta, Noorwegen, Oostenrijk, Polen, Portugal, Slovenië, Slowakije, Spanje, Tsjechië, Verenigd Koninkrijk (Groot-Brittannië en Noord-Ierland), IJsland en Zweden.
4. Echtscheiding: de echtscheiding moet definitief zijn (vonnis ingeschreven in GBA) of er moet een voorlopige voorziening zijn (tussentijdse uitspraak rechter) en als gevolg van de scheiding is woonruimte nodig. Bijvoorbeeld omdat de woning door de rechtbank aan de andere partner is toebedeeld. In gevallen van het verbreken van samenleving worden de regels zo veel mogelijk analoog toegepast.
5. Woningruil: er is wel een huisvestingsvergunning nodig bij woningruil, maar als een van de partijen bij de ruil is vrijgesteld van de bindingseisen hoeft er verder niet getoetst te worden op bindingseisen. Dat kan dus geen grond zijn iemand de vergunning te weigeren. Hetzelfde is van toepassing als er geruild wordt omdat iemand in de provincie Utrecht een baan heeft geaccepteerd, of in de regio waarmee wordt geruild. Dan mag de vergunning niet geweigerd worden omdat een van de partijen niet aan de bindingseisen voldoet.

Lid 2 De tekst van artikel 6 van het Besluit luidt:

Een onderscheid naar economische of maatschappelijke binding wordt niet gemaakt ten aanzien van woningzoekenden:

- a. die een huisvestingsvergunning aanvragen met het oog op een voorgenomen woningruil, indien
  - ten minste één der bij de ruil betrokken partijen behoort tot een categorie, genoemd in artikel 13c, eerste lid van de Wet of aan de ruil een aanvaarding van een werkkring ten grondslag ligt.
- b. die als personeel in dienst zijn van het Europees laboratorium voor ruimtetechnologie van de European Space Research Organisation en hun functie in Nederland uitoefenen.

## Paragraaf 5 Passendheid

### **Artikel 12 Verhouding inkomen-huur**

Lid 4 Om de sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep, kan het college vermogens- en inkomensgrenzen vaststellen. Alleen woningzoekenden met een vermogen/inkomen dat ligt binnen deze grenzen komen in aanmerking voor een huurwoning in Woudenberg.

### **Artikel 13 Bezettingsnormen**

Passendheidsnormen ten aanzien van de verhouding huishoudengrootte-woninggrootte worden in principe losgelaten. Om te kunnen garanderen dat grote huishoudens passende woningen kunnen vinden krijgen gezinnen bestaande uit minimaal 4 personen met de langste inschrijftijd voorrang.

## Paragraaf 8 Urgentie

### **Artikel 20 Urgent woningzoekenden**

Bij de toepassing van urgentie wordt het principe van één provinciale woningmarkt bij uitzondering losgelaten. Een verleende urgentie geldt alleen gemeentelijk en niet provinciaal. Door middel van dit artikel is gepoogd het aantal urgentieverleningen tot noodsituaties te beperken. Urgenten krijgen een sterke positie: zij hebben absolute voorrang op anderen en kunnen in beginsel binnen zes maanden gehuisvest worden.

Een aantal situaties leiden niet tot de afgifte van een urgentieverklaring. Geen urgentie wordt bijvoorbeeld verleend:

- 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 huurcommissies en de kantonrechter.
- bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen).
- bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding of gezinshereniging.
- bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woon-werk afstand.
- als er sprake is van een 'zelf gecreëerde situatie', dat wil zeggen 'dat het aanwezige probleem met betrekking tot de woonsituatie geheel of ten dele aan de aanvrager zelf te wijten is'.
- na echtscheiding of verbroken samenlevingsverband, zonder zorg voor minderjarige kinderen.
- als men vrijwillig en voorzien terugkeert uit het buitenland (remigratie).
- bij vrijwillige verkoop van de eigen woning.
- bij dakloosheid als gevolg van huisuitzetting.

Doelgroepen die, buiten de algemene criteria om, in aanmerking komen voor urgentie:

- bewoners van huurwoningen uit te herstructureren wijken.
- bewoners die mishandeld / misbruikt worden door de (ex) partner en geen mogelijkheid tot opvang elders hebben. In dit geval is een verklaring van een medicus vereist, alsmede een aangifte bij de politie.

## **Artikel 22 Sociale indicatie**

Bij het indienen van een urgentieaanvraag als gevolg van een echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of beëindiging samenwonen dienen de volgende stukken in ieder geval aangeleverd te worden:

- bewijs resterende hypotheek of recent taxatierapport woning of vergelijkbare woning.
- kopie laatste aangifte inkomstenbelasting.
- recente loonstrook.
- Werkgeversverklaring.
- Bij echtscheiding: voorlopige voorziening en/of echtscheidingsconvenant.
- Bij echtscheiding: inschrijving van echtscheiding.
- Bij beëindiging geregistreerd partnerschap: een notariële verklaring, echtscheidingsvonnis of echtscheidingsconvenant.
- Bij beëindiging samenwonen: indien aanwezig samenlevingscontract.

## **Artikel 23 Financiële indicatie**

Bij het indienen van een urgentieaanvraag om financiële redenen, dienen de volgende stukken aangeleverd te worden:

- bewijs resterende hypotheek;
  - bewijs eventuele overige leningen;
  - bewijs eventuele aanmaningen;
  - bewijs spaarsaldo;
  - recente loonstrook;
  - werkgeversverklaring;
  - recente bankafschriften;
  - recent taxatierapport woningen of vergelijkbare woning;
  - bewijs van hypotheekverstrekker over de maximale hypotheekverstrekking;
-

- kopie laatste aangifte inkomstenbelasting.
- uittreksel uit de Gemeentelijke Basisadministratie

### **HOOFDSTUK 3 ORGANISATIE EN BEVOEGDHEDEN**

#### **Artikel 30 Lokaal maatwerk**

Dit artikel is opgenomen om het college en de toegelaten instellingen de mogelijkheid te bieden op kleine schaal (maximaal 30% van het vrijkomende aanbod van woonruimte van een corporatie) te experimenteren met de manier van toewijzen. Daarover worden in een convenant met de toegelaten instellingen nadere afspraken gemaakt. Lokaal maatwerk dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Lokaal maatwerk is toegestaan op maximaal 30% van het vrijkomende aanbod van woonruimte in een gemeente.
- Lokaal maatwerk heeft betrekking op:
  - het percentage en type van de te verdelen woningen via andere modellen dan het aanbodmodel;
  - eventuele afwijkende passendheids-, urgentie-, en selectiecriteria;
  - eventuele afspraken in het kader van het bestrijden van leefbaarheidsproblemen;
  - de regeling Experimenten;
  - het gebruik van de hardheidsclausule.

Gebruik van de regeling 'Experimenten' dient te gebruiken met inachtneming van de volgende regels:

- een experiment mag niet strijdig zijn met de Huisvestingswet;
- een experiment heeft een looptijd van maximaal 2 jaar;
- over de aard, inhoud en rapportage over het experiment, het toepassingsgebied en de evaluatie worden in een convenant bindende afspraken opgenomen.

De huisvesting van statushouders valt buiten 30% lokaal maatwerk.

#### **Artikel 31 Mandatering**

Dit artikel houdt in dat het college de bevoegdheden zoals vermeld in hoofdstuk 2 in deze verordening kan overdragen aan een corporatie en/of derden.

#### **Artikel 32 Klachtencommissie**

Artikel 4, tweede lid van de Wet luidt:

Indien een gemeente een of meer overeenkomsten sluit, als bedoeld in het eerste lid, draagt zij er zorg voor, dat een belanghebbende bij een besluit ter uitvoering van zodanige overeenkomst, daarover zijn beklag kan doen bij een daartoe door het college ingestelde commissie, die haar taak onafhankelijk van de gemeente en van de betrokken eigenaar of eigenaren van woonruimte verricht. Een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid, dient een bepaling te bevatten, er toe strekkende dat de uitspraken van de in de eerste volzin bedoelde commissie, voor zover zij betrekking hebben op de uitvoering van die overeenkomst, partijen bij de overeenkomst tot bindend advies strekken.

De klachtencommissie is een onafhankelijke commissie, benoemd door het college. De klachtencommissie behandelt klachten die gericht zijn tegen de uitvoering van de overeenkomst die is gesloten tussen de toegelaten instellingen en het college.

De klachtencommissie beoordeelt of de toegelaten instelling de afspraken, welke zijn neergelegd in de overeenkomst met de gemeente, juist worden uitgevoerd.

### **HOOFDSTUK 4 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD**

Paragraaf 9 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

#### **Artikel 33 Werkingsgebied**

Het vergunningenstelsel in het kader van de onttrekking van woningen aan de woonbestemming is opgenomen teneinde het college zicht te laten blijven houden op de ontwikkelingen in deze. Dit vanwege de schaarste op de woningmarkt.

### Artikel 36 Criteria voor vergunningverlening

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen twee belangen: het belang dat de aanvrager bij de onttrekking, samenvoeging of omzetting heeft en het volkshuisvestelijk belang.

### Artikel 37 Compensatie

Compensatie moet dienen om de woonruimte die verloren gaat elders terug te winnen. Dit kan in reële zin –in de vorm van nieuwe woonruimte- maar ook in financiële zin. De verordening bepaalt de hoogte voor de financiële compensatie, te weten 10% van de waarde volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). De gekozen maatstaf, te weten de waardering volgens de Wet waardering onroerende zaken, biedt een objectieve grondslag van de waarde in het economische verkeer.

Voor de berekening van de hoogte van de financiële compensatie bij het samenvoegen van woonruimte moet worden uitgegaan van de WOZ-waarde van de kleinste woning.

Artikel 26a van de Wet WOZ luidt:

Bij een op de voet van dit hoofdstuk bij beschikking vastgestelde waarde van een onroerende zaak van

|             |                    |  |          |
|-------------|--------------------|--|----------|
| Meer dan    | Maar niet meer dan | wordt de woz-waarde geacht juist te zijn, indien de daadwerkelijke marktwaarde, daarvan niet meer dan het in kolom III vermelde percentage afwijkt of indien dat meer is, niet meer dan het in kolom IV vermelde bedrag daarvan afwijkt, een en ander mits de afwijking niet meer bedraagt dan<br>€ 100.000 van de bij die beschikking vastgestelde woz-waarde |          |
| I           | II                 | III  | IV       |
| -           | € 200.000          | 5%   | -        |
| € 200.000   | € 500.000          | 4%   | € 10.000 |
| € 500.000   | € 1.000.000        | 3%   | € 20.000 |
| € 1.000.000 | € -                | 2%   | € 30.000 |

Artikel 17 van de Wet WOZ luidt:

1. Aan een onroerende zaak wordt een waarde toegekend.
2. De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.
3. In afwijking in zoverre van het tweede lid wordt de waarde van een onroerende zaak, voor zover die niet tot woning dient, en met uitzondering van onroerende zaken die zijn ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten, bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het tweede lid. Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:
  - a. de aard en de bestemming van de zaak;
  - b. de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.
4. In afwijking in zoverre van het tweede lid wordt de waarde van een gebouwd eigendom in aanbouw bepaald op de vervangingswaarde, bedoeld in het derde lid. Onder een gebouwd eigendom in aanbouw wordt verstaan een onroerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een bouwvergunning in de zin van de Woningwet is afgegeven en dat door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn beoogde bestemming.
5. In afwijking in zoverre van het tweede lid wordt de waarde van een gebouwd eigendom

- dat tot woning dient en deel uitmaakt van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de in artikel 220d, eerste lid, onderdeel d, van de Gemeentewet bedoelde voorwaarden bepaald met inachtneming van een vooronderstelde verplichting om het gedurende een tijdvak van 25 jaren als zodanig in stand te houden en geen opgaand hout te vellen anders dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is. Gebouwde eigendommen die dienstbaar zijn aan de woning worden geacht deel uit te maken van die woning.
6. Met betrekking tot een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16, aanhef en onderdeel f, wordt de waarde gesteld op een evenredig deel van de waarde die dient te worden toegekend aan de gehele onroerende zaak.

**Artikel 38 Intrekking**

Dit artikel geeft de gronden waarop een onttrekkingsvergunning kan worden ingetrokken.

---

## **HOOFDSTUK 5      OVERIGE BEPALINGEN**

### **Artikel 39    Hardheidsclausule**

Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerken. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen in deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule zijn echter zodanig dat deze met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.

### **Artikel 41    Overleg bij wijziging**

De inhoud van dit artikel is gelijk aan die van artikel 3, eerste lid, van de Wet.

### **Artikel 43    Handhaving**

Artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering luidt:

Met de opsporing van strafbare feiten zijn belast:

- a. de officieren van justitie;
- b. de ambtenaren van politie, bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder a en c, en tweede lid van de Politiewet 1993.
- c. de door Onze Minister van Justitie in overeenstemming met Onze Minister van Defensie aangewezen militairen van de Koninklijke marechaussee;
- d. de opsporingsambtenaren van de bijzondere opsporingsdiensten, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de bijzondere opsporingsdiensten.

Artikel 75 van de Wet luidt:

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn tevens belast de bij besluit van Onze Minister aangewezen ambtenaren.
3. Van een besluit als bedoeld in het eerste of tweede lid wordt mededeling gedaan door plaatsing in de Staatscourant.

Artikel 77 van de Wet luidt:

De toezichthouder is bevoegd, met medeneming van de benodigde apparatuur, een woning binnen te treden zonder toestemming van de bewoner.

---