

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

TOELICHTING HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1.1 Begripsomschrijving

lid 11 In het huurrecht wordt onderscheid gemaakt tussen een echte en een onechte dienstwoning. Een echte dienstwoning is een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst. Voorbeelden zijn: een boswachterwoning, een portierswoning. Er is dus een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is in dat geval niet van toepassing. Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de dienstwoning, spreekt men van een onechte dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Bijvoorbeeld: een werknemer van TPG post die een woning krijgt aangeboden in Groningen en nadien zijn arbeidsovereenkomst opzegt, heeft dus wel recht op huurbescherming. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms echte en soms onechte dienstwoningen. Als een verpleegkundige intern woont, zodat zij feitelijk een kamer in het ziekenhuis huurt, zal er sprake zijn van een echte dienstwoning. Betreft het echter flats die speciaal gebouwd zijn om verpleegkundigen aan woonruimte te helpen, dan is er geen direct verband tussen het werk en het bewonen van de flat en zal in de regel het huurrecht wel van toepassing zijn.

lid 12 Een economische binding aan de provincie 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 aantoont 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.

lid 23 Deze grens is door Gedeputeerde Staten voor onze gemeente voor onbepaalde tijd vastgesteld op € 181.512

Artikel 1.2 Leegmelding

lid 2 Door zijn plaats in hoofdstuk 1 geldt dit artikel voor alle woonruimten, al zal het in de praktijk geen rol spelen voor corporatiewoningen: leegstand van corporatiewoningen wordt immers via het aanbodsysteem voorkomen. Het artikel is dus met name bedoeld om leegstand van particuliere woonruimte tegen te gaan, waartegen anders niet op te treden zou zijn, met als uiterste instrument het in de Wet neergelegde recht tot vordering.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

- lid 2 Eerste gedachtenstreepje: Dit geldt niet voor de gevallen bedoeld in de artikelen 1623h, 1623i, en 1623l van boek 7A van het Burgerlijk Wetboek.
- Tweede gedachtenstreepje: in afwijking met de Wet op de Huurtoeslag worden de inkomensgegevens van inwonende kinderen, kleinkinderen en pleegkinderen jonger dan 27 jaar niet meegeteld, gezien de grote kans op wijziging in de samenstelling van het huishouden gedurende de woonduur.

Artikel 2.2.3 Eisen voor vergunningverlening

- lid 1c De eis van economische of maatschappelijke binding geldt niet, indien zich een situatie voordoet als beschreven in artikel 6 van het Besluit. Dit betreft gevallen van woningruil waarbij tenminste één van de betrokken partijen behoort tot een beschermde groep, of als aan de ruil een aanvaarding van een werkring ten grondslag ligt. Ook kan er in gevolge de Huisvestingswet geen bindingseis gesteld worden als het personeel van het Europees Laboratorium voor ruimtetehnologie van de European Space Research Organisation betreft dat hun functie in Nederland uitoefent.
- lid 1d Met 'gegadigde' wordt bedoeld degene die binnen een woonruimteverdelingsysteem op de woning heeft gereageerd dan wel degene die op grond van het woonruimteverdelingsysteem eerder voor de woning in aanmerking zou moeten komen.
- Lid 1d onder 2^e, geldt niet indien zich een situatie voordoet als aangegeven in artikel 9 van het Besluit. Dit betekent dat het niet lang genoeg ingeschreven staan niet kan worden tegengeworpen aan degene die:
- reeds medehuurder van de woning was en nu de huurovereenkomst voortzet krachtens artikel 1623g, derde lid, 1623h, zesde lid of 1623i, eerste lid van boek 7A van het Burgerlijk Wetboek;
 - werkzaam is in Nederland ten behoeve van het Europees Laboratorium voor ruimtetehnologie.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbidding

- lid 4 Dit artikel is bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het aanbodsysteem en koopwoningen bij voorrang te bestemmen voor degenen met een binding aan de provincie of behorend tot een beschermde groep. Pas als aantoonbaar is dat er binnen de geëigende groep geen belangstelling is voor de woning, kunnen ook anderen voor de woning in aanmerking komen.

Artikel 2.3.1 Verhouding inkomen - rekenhuur

- Lid 1 Uitgangspunten per 1 januari 2006:
- een sterke vereenvoudiging van de huur-inkomenstabel waardoor de keuzevrijheid van woningzoekenden toeneemt;
 - "...bij het in gebruik geven van woonruimte met een verhoudingsgewijs lage prijs zoveel mogelijk voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen in het bijzonder op die woonruimten zijn aangewezen" (Huisvestingswet, artikel 2) en;
 - beheersing van de huurtoeslag-uitgaven.

Lid 2 De prijsgrenzen zijn door het Rijk per 1 juli 2006 voor de periode 1 juli 2006 tot 1 juli 2007 als volgt bepaald:

Rekenuur (per maand) en Leeftijd/Huishouden	1-7-2006 tot 1-7-2007
maximum huurprijs voor 23-jarigen en ouder	€ 615,01
maximum huurprijs voor 18- t/m 22-jarigen *	€ 339,08
aftoppingsgrens 1- en 2-persoonshuishoudens	€ 485,33
aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens	€ 520,12
de 'huurprijsgrens' is vastgesteld op	€ 615,01

* Op grond van de Huursubsidiewet geldt voor jongeren onder 23 jaar met (een) kind(eren) en jongeren met een handicap een hogere huurprijsgrens.

Rekeninkomen (per maand) en Huishouden	1-1-2006 tot 1-1-2007
alleenstaanden tot 65 jaar	€ 20.000
alleenstaanden vanaf 65 jaar	€ 17.950
meerpersoonshuishouden tot 65 jaar	€ 27.175
meerpersoonshuishouden vanaf 65 jaar	€ 23.825

De inkomensgrenzen die gelden als doelgroepbepaling in het Huisvestingsbesluit en het Besluit Beheer Sociale Huursector zijn gelijk aan het maximum inkomen waarmee recht bestaat op huurtoeslag.

De definitie van het rekeninkomen is gewijzigd per 1 januari 2006. "...voor het inkomensbegrip wordt aangesloten bij de fiscale begrippen. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de WIB (Wet inkomensbelasting), of wanneer bij de betrokkene geen inkomensbelasting wordt geheven, het belastbaar loon volgens de wet op de loonbelasting." (MG 2005-18)

Artikel 2.3.2 Bezettingsnorm

De eigenaar van de woonruimte kan in overleg met burgemeester en wethouders maatwerk toepassen op complexniveau. De bezettingsnorm kan hiermee op beperkte schaal worden toegepast.

Artikel 2.4.3 Bewijs van inschrijving

lid 1 De aanvrager is verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens.

Artikel 2.4.4 Geldigheidsduur

lid 3 Een woningzoekende wordt uitgeschreven indien hij of zij een huisvestingsvergunning heeft verkregen voor het betrekken van woonruimte (huur of koop) in de regio. Uitschrijving vindt ook plaats bij aankoop van een door een woningzoekende zelf bewoonde huurwoning. Uitschrijving vindt niet plaats indien de woningzoekende op kamers gaat wonen, een (koop)woning betreft met een huur- resp. koopprijs boven de huur-/koopprijsgrens of een zelfstandige woonruimte is betrokken buiten de regio.

Hierbij dient te worden vermeld dat het woningzoekendenbestand jaarlijks wordt opgeschoond. Iedere ingeschreven woningzoekende wordt jaarlijks gevraagd of men ingeschreven wenst te blijven. Daarbij wordt tevens aan de hand van de (gewijzigde) gegevens beoordeeld of de woningzoekende nog wel aan de inschrijfcriteria voldoet. Indien de woningzoekende zulks wenst of niet meer aan de inschrijfcriteria voldoet, dan wordt hij of zij alsnog uitgeschreven als woningzoekende.

De uitschrijvingscriteria in het kader van het Tweede Kansbeleid zijn gelijk aan die voor het weigeren voor een inschrijving. Er dienen nadrukkelijk enkele zorgvuldigheidseisen in acht worden genomen voordat men tot dit middel overgaat. Deze zijn omschreven in artikel 2.4.1 lid 3.

- lid 4 Voor de verdeling van nieuwbouw koopwoningen kunnen gemeenten eigen lijsten aanleggen (zie paragraaf 2.6.2). Het tweede deel van het artikel strekt er toe te voorkomen dat met het doorhalen van een dubbele inschrijving voor een huurwoning de eventuele inschrijving voor een koopwoning komt te vervallen. Wanneer gemeenten geen afspraken hebben gemaakt over de onderlinge uitwisselbaarheid van lokale lijsten ten behoeve van de verkoop van koopwoningen zijn hierdoor wel meerdere registraties voor koopwoningen mogelijk.

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

- lid 2 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 4.A 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 4.D 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 regionaal of 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 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

- lid 3 De aan te wijzen instantie kan ook, namens burgemeester en wethouders, de urgentieverlening zelf ter hand nemen.

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheden urgenten

lid 2 Met dit artikel is beoogd eenduidigheid en een optimale afstemming van de zoekprofielen op de lokale en regionale woningmarkt te realiseren. Het standaard (regionale) zoekprofiel voor iedere urgent woningzoekende is een flatwoning (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). Hiervan kan lokaal worden afgeweken indien volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Gemeenten moeten zelf bezien of een dergelijke verruiming ten opzichte van de algemene regel in een individueel geval nodig is.

Stadsvernieuwingsurgenten krijgen wel een regionaal zoekprofiel mee. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden. Die is principieel anders dan bij een medische urgentie of echtscheidingsurgentie. In geval van stadsvernieuwing 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, regionaal geldend zoekprofiel.

Artikel 2.6.1 Aanbodstelsel

lid 2 Een woongroep wordt gedefinieerd als een huishouden van twee of meer meerderjarige personen die geen economische eenheid vormen. Ieder lid huurt een eigen woonruimte en draagt bij in de huur van een gemeenschappelijke ruimte en het gebruik van voorzieningen als keuken en sanitair.

Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er vaak sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen. Wanneer de leden onzelfstandige woonruimte bewonen valt de verdeling buiten het bereik van de verordening. Er is sprake van een groepswooncomplex wanneer de leden van de woongroep ieder een zelfstandige woonruimte bewonen.

lid 5 Vanaf 1 juli 2006 worden, ter bepaling van de volgorde, alle woningzoekenden op datum, van registratie in het woningzoekendenbestand, gerangschikt. De woning wordt voor verhuring aangeboden op volgorde van anciënniteit.

Voor doorstromer wordt een overgangsmaatregel gehanteerd, waarbij tot uiterlijk 1 januari 2007 een deel van de woonduur wordt omgezet naar een nieuwe datum van registratie in het woningzoekendenbestand. Zie hiervoor paragraaf 5.2.

lid 6 Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraken overeengekomen: Burgemeester en wethouders bepalen in onderling overleg met de in de gemeente werkzame corporaties, in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten zouden kunnen worden voor urgenten (met dien verstande dat de status "urgent", niet geldig is). Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de corporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de status urgent niet geldig is. Het moet hierbij gaan om een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning). Corporaties kunnen zich daarbij bijvoorbeeld baseren op aantallen reacties op vergelijkbare woningen in het complex. Hierbij dient bedacht te worden dat er vaak geen tijd is om bij mutaties vooraf te overleggen met de gemeente. Bij een huuropzegging dient altijd rekening te worden gehouden met de deadline van de woningkrant. Er zou anders ongewenste huurderfing kunnen ontstaan.

Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgenten. Terughoudendheid dient te worden betracht. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar in de Woningkrant is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de status "urgent" niet geldig is. De tussen gemeente en corporaties overeengekomen complexen (inclusief adresgegevens) worden schriftelijk vastgelegd voor een periode van één jaar.

Artikel 2.6.2 Toewijzing van koopwoningen

lid 1 Uitgangspunt is dat nieuw te bouwen koopwoningen tot de prijsgrens bij voorrang worden ingezet om de doorstroming te bevorderen. Omdat doorstromers zijn gedefinieerd als diegenen die een huurwoning tot de maximale rekenuur achterlaten, is de doorstroming mogelijk te weinig specifiek. Het te behalen doorstroomrendement is uiteraard ook afhankelijk van de koopprijs, de doelgroep en het woningtype. Daarom wordt het aan burgemeester en wethouders overgelaten om te bepalen waar het beleidsmatige accent op wordt gelegd. Bij het benoemen van de huurprijsklasse van de woningen die worden bewoond door de doelgroep verdient het aanbeveling aan te sluiten bij de gangbare indeling in het kader van het Besluit Beheer Sociale Huursector, namelijk goedkoop, bereikbaar, betaalbaar en maximale huurprijsgrens. Lokaal wordt hierop veelal een prijsindexering los gelaten ten behoeve van bijvoorbeeld prestatieafspraken met corporaties.

Het wordt toegestaan lokaal een wachtlijst voor koopwoningen aan te leggen/houden mits dit in overeenstemming met de Huisvestingswet gebeurt. Dit betekent dat lokale maatschappelijke of economische binding op generlei wijze tot bevoordeling in de lijsten kan leiden.

lid 2 Artikellid 2 maakt een directe koppeling met de inkomenseisen zoals die werd gesteld bij het verlenen van geldelijke steun in het kader van het Besluit woninggebonden subsidies (BWS). Met het opnemen van deze publiekrechtelijke bepaling wordt bereikt dat de indirecte subsidiëring van de gemeente en in een aantal gevallen corporaties (grondpolitiek, aanbestedingsbeleid) wordt ingezet om huishoudens met een laag inkomen in staat te stellen een goedkope koopwoning te verwerven zonder concurrentie van huishoudens die gezien hun inkomen niet tot de primaire doelgroep van de volkshuisvesting kunnen worden gerekend.

Artikel 2.7.2 Toewijzing van standplaatsen

lid 2b Ook voor woonwagengedwongen geldt op grond van artikel 2.5.3, dat als zij urgent worden, zij naar een flatwoning vanaf de 1e verdieping kunnen. Een medisch urgente woonwagengedwongen kan voor een etagewoning op de begane grond in aanmerking komen, maar kan niet versneld in aanmerking komen voor een standplaats. Urgentie betekent: een dak boven je hoofd en dus geen toewijzing van zeer schaarse woonruimte. Een uitzondering geldt voor de urgent woningzoekende met een volkshuisvestelijke indicatie: deze kunnen op basis van artikel 2.5.3 vierde lid en 2.7.2 tweede lid wel een standplaats eisen.

Artikel 2.8.1 Overeenkomsten

lid 2 Bij het bepalen van het woningaanbod wordt gekeken naar het gemiddeld aantal vrijkomende woningen in de betreffende gemeente van het afgelopen 3 jaar. Een geringe overschrijding, bv. ten gevolge van afronding, is toegestaan. Het Samenwerkingsverband Utrecht West dient hierover geïnformeerd te worden.

lid 2b Lokaal Maatwerk heeft betrekking op:

1^e gedachtenstreekje: de verhouding inkomen – huur waarbij woonruimte kan worden aangeboden met ruimere of krappere grenzen. Hiermee kan onder andere aanbod en vraag op elkaar worden afgestemd van grote gezinnen en senioren ongeacht het feit dat het te ontvangen huurtoeslag hoger kan zijn dan vanuit het financiële beheer wenselijk wordt geacht.

2^e -: De aanvullende toelatingseisen waren in de voorgaande verordening reeds mogelijk via het flexibiliteitsartikel. Bij het beheer van bepaalde complexen kan het nodig zijn aanvullende eisen te stellen.

3^e -: Lokaal Maatwerk is ook geschikt voor de toepassing van alternatieve toewijzingssystemen. Als uitgangspunt bij de woonruimteverdeling is weliswaar gekozen voor het aanbodmodel, maar voor bepaalde doelgroepen kan een ander toewijzingssysteem uitkomst bieden. Voorbeeld hiervan is de toewijzing door middel van loting of via een optiemodel.

4^e -: Met name voor huurwoningen had de huisvestingsverordening weinig mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Met Lokaal Maatwerk wordt deze mogelijkheid geboden waarbij het “doorstroomrendement” afhankelijk is van lokaal beleid.

5^e -: Door een gemeente aan te wijzen specifieke doelgroepen kunnen voorrang krijgen bij de verdeling van woonruimte. Gelijk aan de systematiek van de hardheidsclausule is deze voorrang uitsluitend geldig in de gemeente waar deze bepaling wordt toegepast.

6^e -: de Huur – Directpagina is een speciale rubriek in het advertentiemedium zoals is bedoeld in artikel 2.6.1 lid 4, waarop woningen worden aangeboden, waarbij een op grond van aantoonbare ervaringsgegevens gebaseerd vermoeden bestaat dat er bij regulier adverteren geen gegadigden zijn die een passende toewijzing mogelijk maken.

Bij de volgordebepaling wordt voorrang gegeven aan huishoudens die wel over een binding beschikken en waar sprake is van passende huisvesting. Afwijking van de huur - inkomensverhouding wordt niet voorgesteld. Direct volgend op de plaatsing op de huur-directpagina in de regionale aanbodkrant kan met toestemming van burgemeester en wethouders een woning in een ander medium aan worden geboden. Hierbij wordt verondersteld dat bij de woningen, met in acht neming van hetgeen in artikel 2.6.1 lid 5 over de volgordecriteria bij doorstromers en overige woningzoekenden is bepaald, de volgende criteria worden gehanteerd:

- a. kandidaten die voldoen aan de passendheidseisen en voldoen aan de eis van maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de provincie, zoals opgenomen in artikel 2.2.3 lid 1c;
- b. kandidaten die niet (geheel) voldoen aan de passendheidseisen en voldoen aan de eis van maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de provincie, zoals opgenomen in artikel 2.2.3 lid 1c.
- c. kandidaten die voldoen aan de passendheidseisen en niet voldoen aan de eis van maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan de provincie, zoals opgenomen in artikel 2.2.3 lid 1c;
- d. kandidaten die niet voldoen aan de passendheidseisen en geen binding met de provincie hebben.

7^e -: De voorrangregeling voor gemeenten en kernen met beperkte uitbreidingsmogelijkheden is door middel van een aparte beleidsregel van Provinciale Staten geregeld (Beleidsregel bindingseisen woningmarkt provincie Utrecht 2006). De voorrangregeling voor gemeenten en kernen met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, in dit geval de kleine kernen Amstelhoek, De Hoef en Waverveen, biedt op basis van artikel 13b van de Huisvestingswet, de mogelijkheid aangeboden woonruimte onder de huur- danwel kooprijsgrens in de desbetreffende kern bij voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan desbetreffende kern/gemeente.

- De voorrang houdt in dat woningzoekenden met bovengenoemde binding, die binnen een tijdsbestek van 14 dagen reageren op aangeboden woonruimte, voorrang genieten boven woningzoekenden zonder deze binding.
- De 'twee weken' termijn gaat in na sluiting van de reactiedatum volgens de Woningkrant. Na het verzamelen van alle reacties hebben verhuurders/verkopers twee weken waarin de woning aangeboden moet worden aan een woningzoekende met bovengenoemde binding. Na het verstrijken van deze twee weken moet de woning weer worden aangeboden volgens de reguliere methode.
- Maximaal 30% van het vrijkomende woningaanbod onder de huur- en kooprijsgrens in de gemeente kan middels de voorrangregeling worden toegewezen, gemiddeld over de laatste 3 kalenderjaren.
- Op basis van artikel 118 van de Gemeentewet dient de gemeente het provinciaal bestuur jaarlijks op de hoogte te stellen van de mate waarin van deze maatregel gebruik wordt gemaakt.

8^e -: In afwijking van de overige toepassingen van Lokaal Maatwerk wordt de experimentenregeling vooraf aan GS ter goedkeuring aangeboden. Deze procedure wijkt niet af van de huidige regeling. Gebruik van de regeling Experimenten dient te gebeuren met inachtneming van de navolgende 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.

Bij de aanvraag van een experiment moet 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 vindt 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.

TOELICHTING HOOFDSTUK 3 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Artikel 3.1.4 Criteria voor vergunningverlening

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen twee belangen. Het aanvragersbelang (het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang) versus het volkshuisvestelijke belang (het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad). Wanneer aan het aanvragersbelang voorrang wordt verleend (lid 1), moet de vergunning worden verleend. Er kan geen compensatie worden gevraagd. Als het belang van de aanvrager minder zwaar weegt dan het belang van de volkshuisvesting (lid 2), dan is in de verordening een compensatiemogelijkheid opgenomen. Op grond van jurisprudentie wil dit zeggen dat als de aanvrager bereid is te compenseren, de vergunning verleend moet worden (ook als het college van oordeel zou zijn dat geen enkele compensatie het verlies van zelfstandige woonruimte zou kunnen compenseren). Wil de aanvrager niet compenseren, dan wordt de vergunning niet verleend.

Artikel 3.1.5 Compensatie

Voorop gesteld dient te worden dat compensatie niet als afschrikmiddel mag worden gebruikt, maar dat compensatie moet dienen om verloren woonruimte elders terug te winnen (het woningtekort in de regio is dusdanig dat er in principe geen woningen verloren moeten gaan ten behoeve van andere doeleinden). Dit vereiste is van invloed op de hoogte van de compensatie. Die moet in redelijke verhouding staan tot het met de compensatie te bereiken doel (vervangen/realiseren van woonruimte).

In artikel 3.1.5 wordt de mogelijkheid geboden tot reële (1e lid) dan wel financiële compensatie (3e lid). Reële compensatie is bijvoorbeeld vervangen van woonruimte door vergelijkbare woonruimte elders (niet zijnde al ingeplande nieuwbouw, want dan is namelijk geen sprake van vervanging, maar van toevoeging). Reële compensatie vindt bij voorkeur plaats door functieverandering. Een gebouw met een niet woonfunctie, krijgt door verbouw een woonfunctie (bijvoorbeeld van schoolgebouw naar appartementen, of van bedrijfsgebouw naar wooneenheden e.d.).

Of er sprake is van passende reële compensatie, is ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders. Hierbij kunnen de volgende criteria een rol spelen:

- de categorie (huur of koop)
- de oppervlakte
- de koop- of huurprijs
- het woningtype

Ten aanzien van de financiële compensatie wordt hieronder de onderbouwing van de bedragen gegeven. Bedragen die door deze compensatiegelden worden gegenereerd, worden overigens (conform lid 5 van artikel 3.1.5) uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting aangewend (bijvoorbeeld subsidiëring nieuwbouw sociale huurwoningen, herstructurering, inrichting woonomgeving etc.).

Onderbouwing compensatiebedragen

Reële compensatie vindt bij voorkeur plaats door functieverandering. Wanneer woonruimte gecreëerd wordt door verbouw van een niet-woongebouw naar een woongebouw, dan is sprake van een onrendabele top. Dat is dat deel van de kosten die niet binnen een redelijke termijn uit de exploitatie van de woning kan worden terugverdiend. Deze onrendabele top wordt als uitgangspunt genomen om de financiële compensatie te berekenen. Het aldus verkregen bedrag wordt in het kader van de volkshuisvesting aangewend (en kan dan bijvoorbeeld weer als stimuleringsbijdrage gebruikt wanneer er zich een mogelijkheid voordoet om een niet-woongebouw te verbouwen naar een woongebouw).

Voor diverse categorieën van woonruimte bedragen de grondkosten in de regio (prijspeil 1 januari 2001), gemiddeld € 363,93 per m². De verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedragen gemiddeld € 1.032,80 per m². Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedraagt € 668,87 per m².

Dit verschil wordt als uitgangspunt genomen voor zowel het vaststellen van een onrendabele top als voor een stimuleringsbijdrage. Echter, met een functieverandering (van bedrijfsgebouw naar woongebouw) verkrijgt het onroerend goed een meerwaarde die ten gunste komt van de eigenaar. Met een waardevermeerdering wordt rekening gehouden bij het vaststellen van zowel het compensatiebedrag als de stimuleringsbijdrage.

Omdat een waardevermeerdering sterk afhankelijk is van een aantal niet te beïnvloeden variabelen (waaronder vraag, aanbod en prijs op de woningmarkt) en hierdoor niet op voorhand al een juiste verdeelsleutel kan worden opgesteld die bij conjunctuurveranderingen actueel blijft, wordt een bijdrage in de helft van de onrendabele top als voldoende stimulering gezien. Derhalve dus (afgerond) € 336 per m². Omdat dit bedrag per m² als stimuleringsbijdrage beschikbaar kan worden gesteld, is dit bedrag meteen ook het uitgangspunt bij het berekenen van een financiële compensatie per m². Factoren die de hoogte van de financiële compensatie mede bepalen zijn:

- gaat zelfstandige of onzelfstandige woonruimte verloren;
- blijft de woonruimte (gedeeltelijk) bestaan maar wordt deze naar een ander segment van de woningmarkt gebracht;
- wordt de woonruimte tijdelijk of definitief onttrokken.

De verschillen in compensatiebedragen zijn dus het gevolg van de invloed die een onttrekkingsmaatregel op de woningmarkt heeft. De compensatiebedragen worden jaarlijks, per 1 juli, geïndexeerd met toepassing van het inflatiepercentage (CPI 2005 is 1,7% MG 2006-1) van het voorafgaande kalenderjaar.

Artikel 5.2 Overgangsbepaling

Hier is een overgangsmaatregel opgenomen waarbij tot 1 januari 2007 de woonduur van doorstromers voor een deel wordt omgezet in inschrijfduur. De woningzoekende moet zich hiervoor wel actief inschrijven in het register als bedoeld in artikel 2.4.1.

Bij de omzetting wordt 2/5, oftewel 40% van de woonduur, omgezet in inschrijfduur.

Voor doorstromers die al staan ingeschreven vindt deze omzetting plaats per 1 juli 2006.

Bij alle doorstromers die op 30 juni 2006 zijn ingeschreven als woningzoekende wordt per 1 juli 2006 40% van de woonduur omgezet in inschrijftijd, tenzij de feitelijke inschrijftijd langer is. Twee voorbeelden om dit duidelijk te maken.

Voorbeeld 1: een doorstromer met 4 jaar inschrijftijd en 20 jaar woonduur. De inschrijftijd wordt 8 jaar (40% van 20 jaar)

Voorbeeld 2: een doorstromer met 5 jaar inschrijftijd en 10 jaar woonduur. De inschrijftijd blijft 5 jaar, want deze is langer dan 40% van de woonduur (4 jaar).

De omzetting van woonduur in inschrijftijd is blijvend en duurt tot het einde van de inschrijving. Na de omzetting neemt de inschrijftijd gewoon toe, zoals bij alle woningzoekenden.

Bij doorstromers die zich als woningzoekende inschrijven in de periode van 1 juli 2006 t/m 31 december 2006 is de overgangsregeling ook nog van toepassing.

Bij doorstromers die zich inschrijven na 1 januari 2007 geldt alleen de inschrijftijd vanaf dat moment.

Bijlage 2 Wijzigingen

Wijzigingen per 1 januari 2007

Artikel 2.8.1 lid 2	Toegevoegd is de voorrangsregeling voor gemeenten en kernen (tot 4.000 inwoners) met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.
Artikel 2.8.1 lid 3	Verwijderd vooraankondiging voorrangregeling en toestemmingsverlening Provincie.
Artikel 2.8.1 lid 4	Uitleg regeling Experimenten naar Toelichting verplaatst.
Artikel 2.8.1 lid 4	Artikelnummer gewijzigd in 2.8.1 lid 3 en aanpassing: alleen statushouders buiten lokaal maatwerk.
Artikel 5.2 Overgangsbepaling	Aanpassing in verband met data in overgangsbepaling.
Artikel 5.2 Inwerkingtreding	Artikelnummer gewijzigd in 5.3 en wijziging van data inwerkingtreding en raadsvergadering.
Toelichting artikel 2.8.1 lid 2c	Artikelnummer in toelichting gewijzigd naar 2.8.1 lid 2b en aanpassing toelichting op regeling Experimenten en lokaal maatwerk.
Toelichting artikel 5.2	Aanpassing op grond van artikelwijziging in verband met data.