

Toelichting

1. Algemene toelichting

1.1. Regionaal afgestemde regels over woonruimteverdeling

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

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

1.2. Vormgeving

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

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

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

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

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

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

bepaalde artikelen niet overnemen, met als gevolg dat bijvoorbeeld de nummering van de nog resterende artikelen gewijzigd moet worden. Dat kan dan weer tot gevolg hebben, dat verwijzingen tussen artikelen onderling aangepast moeten worden.

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

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

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

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

1.3. De noodzaak voor en werking van de woonruimteverdeling

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

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

1.4. Het regionale urgentiestelsel

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

1.5. De optionele paragrafen

Er zijn diverse optionele paragrafen, bijvoorbeeld voor het opleggen van regels voor de particuliere huur en de nieuwbouw betaalbare koop. Gemeenten kunnen lokaal afwegen of het wenselijk en nuttig is om deze paragrafen te 'activeren' en in hun gemeente onderdeel te

maken van de eigen huisvestingsverordening. Mocht een gemeente regels willen opnemen over deze segmenten, dan wordt de model-tekst als basis genomen. Het opnemen van deze paragrafen vergt wel wat van de gemeente. In de eerste instantie vraagt dit om een schaarste onderbouwing van dat segment in de gemeente en de onderbouwing dat de regels nuttig, noodzakelijk en proportioneel zijn. Ook in de uitvoering vraagt dit inzet van de gemeente op het gebied van vergunningverlening, handhaving en monitoring.

2. Artikelsgewijze toelichting

2.1. Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1.1

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

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

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

2.2. Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning voor woonruimte

Paragraaf 2.1. Vergunningplicht

Deze paragraaf bepaalt voor welke woningen een huisvestingsvergunning verplicht is.

Artikel 2.1.1.

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

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

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

Paragraaf 2.2. Aanvragen, verlenen en weigeren van de huisvestingsvergunning

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

Artikel 2.2.1.

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

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

Artikel 2.2.2.

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

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

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

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

Artikel 2.2.3.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 2.2.4.

Dit artikel bepaald wat er tenminste in een huisvestingsverordening vermeld moet staan. Het tweede lid benoemt de mogelijkheid, van artikel 19 van de Huisvestingswet 2014, om een

mandaat te geven om huisvestingsvergunning te verlenen. Dit mandaat kan enkel aan woningcorporaties worden gegeven.

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

Paragraaf 2.3 Woonruimte van woningwoningcorporaties
Deze paragraaf bevat de regels die van toepassing zijn op sociale huurwoningen van woningcorporaties.

Artikel 2.3.1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2.3.2

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

Artikel 2.3.3

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

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

Zie artikel 2.3.2 voor de begripsbepalingen van deze modellen.

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

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

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

Artikel 2.3.4

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

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

In het derde lid van artikel 2.3.4 worden kwalitatieve eisen gesteld aan de wijze waarop daarmee woonruimte te huur wordt aangeboden. Dit zijn feitelijk eisen aan de advertentie van een woonruimte. Deze eisen worden gesteld om ervoor te zorgen dat het voor woningzoekenden voldoende duidelijk is, welke woonruimte wordt aangeboden en wat de voorwaarden zijn om voor die woonruimte in aanmerking te komen. Dergelijke duidelijkheid is een belangrijke waarborg voor een goede werking van de in de verordening opgenomen regels.

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

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

Artikel 2.3.5

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

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

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

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

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

Artikel 2.3.6

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

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

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

Artikel 2.3.7

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

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

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

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

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

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

Artikel 2.3.8

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

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

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

Artikel 2.3.9

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

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

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

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

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

Artikel 2.3.9.a

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

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

Artikel 2.3.10

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

Artikel 2.3.11

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

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

Artikel 2.3.12

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

Artikel 2.3.13

Gemeenten en woningcorporaties kunnen met een experiment onderzoeken of woonruimte buiten de huidige kaders van de verordening om, op een andere manier in gebruik gegeven kan worden. Het moet wel gaan om een manier van in gebruik geven die eventueel, gelet op de Huisvestingswet 2014, door aanpassing van de verordening mogelijk gemaakt kan worden. Een experiment duurt maximaal twee jaar en moet geëvalueerd worden.

Artikel 2.3.14

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

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

Paragraaf 2.4. Woonruimte van particuliere verhuurders

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

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

Paragraaf 2.5 Nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Naast de sociale huurwoningen van woningcorporaties (paragraaf 2.3) gelden er ook regels voor woonruimte voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen. Het gaat hierbij de eerste verkoop van woningen tot de € 405.00 (prijsspeel 2025). Deze paragraaf is optioneel en hoeven gemeenten dus niet te 'activeren' doen ze dit wel, dan brengt dit uitvoering voor de gemeente met zich mee, aangezien het vergunningsstelsel voor dit segment niet gemandateerd kan

worden aan de woningcorporaties. Wel is dit redelijk overzichtelijk, aangezien de beperking tot nieuwbouwwoningen ervoor zorgt dat het om projectbasis gaat en deze projecten over het algemeen al in het vizier van de gemeente zijn.

Schaarste onderbouwing

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

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

Artikel 2.5.1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2.5.2

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

Artikel 2.5.3

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

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

Artikel 2.5.4

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

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

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

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

Artikel 2.5.5

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

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

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

Artikel 2.5.6

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

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

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

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

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

Artikel 2.5.7

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

Artikel 2.5.8

Bij het opstellen van de hardheidsclausule is rekening gehouden met aanwijzing 76 uit de VNG-uitgave "100 Ideeën voor de gemeentelijke regelgever, vierde, herziene editie 2023". De hardheidsclausule noemt, ter voorkoming van verboden 'blanco delegatie', de specifieke bepalingen waar burgemeester en wethouders bij het gebruiken van de hardheidsclausule van af kunnen wijken. Deze bepalingen gaat over het weigeren van een huisvestingsvergunning.

Dit maakt dat burgemeester en wethouders toch een huisvestingsvergunning kunnen toekennen, ook al kan dat op grond van de huisvestingsverordening niet. Dit kan enkel in extreme gevallen die leiden tot onbillijkheden van overwegende aard. Middels de hardheidsclausule kan niet van de Huisvestingswet worden afgeweken.

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

2.3. Hoofdstuk 3 De urgentieverklaring voor woonruimte van corporaties

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

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

Paragraaf 3.1 Aanvraag, verlening en weigering van de urgentieverklaring

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

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

Artikel 3.1.1

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

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

Artikel 3.1.2

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

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

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

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

Artikel 3.1.3

De in de artikelen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 of 3.2.4 bedoelde urgentiecategorieën anticiperen op de urgentiecategorieën die met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' in te voeren verplichte urgentiecategorieën.¹ Daarom zijn in artikel 3.1.3 specifieke weigeringsgronden opgenomen voor aanvragen om indeling in die urgentiegronden, die in die wet worden voorgeschreven. De weigeringsgronden uit artikel 3.1.2. zijn op deze categorie niet van toepassing.

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

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

Artikel 3.1.4

Het eerste lid van dit artikel beschrijft wat er tenminste in de urgentieverklaring opgenomen wordt. Naast de gegevens van de woningzoekende aan wie de urgentieverklaring verleend wordt, staat vooral het zoekprofiel centraal: de 'voorrang' van de urgentieverklaring geldt alleen bij woningen die aan het zoekprofiel voldoen. Het zoekprofiel wordt ingesteld om ervoor

¹ Zie het concept van de Regeling versterking regie volkshuisvesting

te zorgen dat woningzoekenden wel passend gaan wonen en dat de woonruimte ook echt bijdraagt aan het oplossen van de oorzaak van de urgentie.

Onder een passende woning wordt in dit kader verstaan:

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

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

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

Artikel 3.1.5

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

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

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

Artikel 3.1.6

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

Dit artikel is niet van toepassing op aanvragen om indeling in één van de artikelen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 of 3.2.4 bedoelde urgentie categorieën. Zie hiervoor verder artikel 3.1.7.

Artikel 3.1.7

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

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

Paragraaf 3.2 Urgentie categorieën

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

Artikel 3.2.1

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

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

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

Artikel 3.2.2

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

Dit artikel anticipeert op een met het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' in te voeren verplichte urgentie categorie.⁴ In aanvulling daarop is in onder a, opgenomen dat sprake moet zijn van economische of maatschappelijke binding met de gemeente.

Het is belangrijk dat de urgentie de mantelzorg faciliteert, dit wordt bijvoorbeeld getoetst door een minimaal aantal uur mantelzorg te eisen en een minimale afstand tussen de mantelzorger en ontvanger. Door urgentie voor mantelzorgers of – ontvangers te faciliteren draagt dit bij aan het langer thuis kunnen blijven wonen van ouderen.

Artikel 3.2.3

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

² Zie het concept van de Regeling versterking regie volkshuisvesting

³ Zie het concept van de Regeling versterking regie volkshuisvesting

⁴ Zie het concept van de Regeling versterking regie volkshuisvesting

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

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

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

Artikel 3.2.4

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

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

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

Artikel 3.2.5

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

Artikel 3.2.6

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

Artikel 3.2.7

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

Artikel 3.2.8

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

Artikel 3.2.9.

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

1. Om een vitale sector te zijn moet een sector een maatschappelijk of economisch belang hebben voor de gemeente;

⁵ Zie het concept van de Regeling versterking regie volkshuisvesting

⁶ Zie het concept van de Regeling versterking regie volkshuisvesting

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

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

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

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

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

Artikel 3.2.10

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

2.4. Hoofdstuk 4 Standplaatsen voor woonwagens

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

De gemeente Woudenberg neemt dit hoofdstuk niet over.

HOOFDSTUK 5 Opkoopbescherming

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

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

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

Artikel 5.1 t/m 5.6

Verbeelding buurten:



2.6. Hoofdstuk 6 Overige bepalingen

Paragraaf 6.1 Bestuurlijke boete

Artikel 6.1.1

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

Paragraaf 6.2

Artikel 6.2.1

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

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

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

Artikel 6.2.2

Dit artikel behoeft geen toelichting.