

Raadsvoorstel

Opsteller

Heer, Cees de

Vergadering van**Kenmerk**

Z/21/029281 / D/21/038754

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Onderwerp

Tussentijdse wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden

Samenvatting

Met de vaststelling van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden is afgesproken dat de werking van de verordening tussentijds in 2021 geëvalueerd zou worden. Dit is nu gebeurd en heeft geleid tot een aantal inhoudelijke en technische - waaronder juridische – wijzigingsvoorstellen. Het beleid is inhoudelijk niet gewijzigd, de verordening gaat uit van dezelfde uitgangspunten. De zestien samenwerkende Utrechtse gemeenten hebben qua tekst een bijna identieke verordening voor hun eigen gemeente. De evaluatie is regionaal uitgevoerd.

Gevraagd besluit

1. Besluit de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden te wijzigen conform bijgevoegd raadsbesluit.
2. Besluit de wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden in werking te laten treden per 1 januari 2022.

Inleiding

De Huisvestingswet 2014 biedt de gemeente de mogelijkheid om door middel van een huisvestingsverordening te sturen op de woonruimteverdeling wanneer er sprake is van schaarste. Van die mogelijkheid hebben zestien Utrechtse gemeenten gebruik gemaakt (U16.) Al geruime tijd worden in de regio Utrecht de huisvestingsverordeningen afgestemd zodat ook één regionaal verdeelsysteem kan worden gehanteerd. De woningmarkt stopt namelijk niet bij de gemeentegrens. Er is sprake van een regionale woningmarkt. De woningen worden dan ook via één regionaal systeem WoningNet aangeboden. Voor woningzoekenden van een sociale huurwoning is het van belang dat er een transparant en een eenduidig systeem is met duidelijke spelregels voor de gehele regio.

Participatieproces

Bij de vaststelling van de huisvestingsverordening in 2019 is afgesproken om in 2021 de verordening te evalueren. Onderzoeks- en adviesbureau RIGO heeft de evaluatie uitgevoerd (zie bijlage 2.) De uitkomsten van de evaluatie en de daarop gebaseerde conceptwijzigingsvoorstellen (zie bijlage 3) zijn uitgebreid met de regiogemeenten en de woningcorporaties (lokaal en regionaal) besproken.

Wat willen we bereiken

Met de gewijzigde verordening wordt een zo eerlijk mogelijke verdeling van de schaars vrijkomende sociale huurwoningen bewerkstelligd en is deze aangepast aan de vraagstukken van deze tijd.

Bij de behandeling van de wijziging van de regionale huisvestingsverordening in U16-verband, hebben de gemeenten gevraagd om een notitie waarin de nut en noodzaak van een regionale huisvestingsverordening wordt beschreven. We hebben hier dan met name over regionale woonruimteverdeling. De notitie is er gekomen (zie bijlage 4.)

Wat gaan we daarvoor doen

De evaluatie en de ervaringen uit de praktijk geven aanleiding om de Huisvestingsverordening op een beperkt aantal punten aan te wijzigen. Om zo goed mogelijk te kunnen sturen op de woonruimteverdeling is gewenst de verordening aan te passen.

Argumenten

In bijlage 3 zijn de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening met aanleiding, toelichting en argumentatie voor de voorgestelde wijziging, uitgebreid omschreven. Het gaat om tien hoofdonderwerpen en negentien bijpassende wijzigingen die worden voorgesteld. De negentien wijzigingen corresponderen met de voorgestelde artikelen in de wijzigingsverordening.

De belangrijkste wijzigingen die nu worden voorgesteld zijn:

1. Bezettingsnorm van sociale huurwoningen (besluitnummer 13.)

Door toepassing van de tabel in lid 2 van artikel 2.4.2 (*woningtype, oppervlakte, aantal kamers en grootte van het huishouden*) wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een groot huishouden. Als die echter niet op een aangeboden woning reageren, wordt verder geen onderscheid meer gemaakt in de grootte van het huishouden. De voorrangregel geldt dan niet meer. In de meeste gevallen gaat de woning dan naar de woningzoekende die het langst staat ingeschreven. Hierdoor kunnen grote woningen nog steeds aan éénpersoonshuishoudens worden toegewezen. Gezien de grote krapte op de woningmarkt is dit niet wenselijk en zouden de woningen zo passend mogelijk moeten worden toegewezen. Daarom wordt er voorgesteld om een staffel (lid 2b) toe te passen bij grote woningen (woonkamer met vier of meer slaapkamers.) Als bijvoorbeeld een huishouden van 5 of meer personen voorrang heeft en dat huishouden reageert niet dan heeft vervolgens een huishouden van 4 personen kans op de woning, enzovoort.

2. Afwijken van de bezettingsnorm door woningcorporaties (besluitnummer 13.)

De bezettingsnorm in artikel 2.4.2 is een goede leidraad maar regelmatig zien woningcorporaties zich genoodzaakt om hiervan af te wijken, bijvoorbeeld in zeer gehorige complexen met grote appartementen. Daar gaat de huisvesting van te veel grote gezinnen ten koste van de leefbaarheid. Woningcorporaties hebben meer ruimte nodig om zelf een bezettingsnorm te hanteren. De huidige formulering van artikel 2.4.2 biedt deze vrijheid onvoldoende. In de huidige huisvestingsverordening kan een woningcorporatie alleen een andere norm hanteren als er '*aantoonbare ervaringsgegevens*' zijn. De bewijslast is daardoor zwaar en staat het verhuurproces in de weg.

Woningcorporaties kennen als geen ander hun bezit en kunnen dus als geen ander een goede afweging maken over het geschikte aantal personen voor de woning. Het is verantwoord de woningcorporatie meer vrijheid te geven. Uiteindelijk hebben gemeente en woningcorporatie een gezamenlijk doel, namelijk een doelmatige inzet van de schaarse voorraad en leefbare buurten. Door de aanpassing van artikel 2.4.2 kan de woningcorporatie maatwerk toepassen. Met de woningcorporatie GroenWest wordt afgesproken nauwlettend in de gaten te houden wat de effecten zijn van het afwijken van de bezettingsnorm en hierover in gesprek te gaan met de gemeente. Elke twee jaar wordt in regionaal verband de Huisvestingsverordening geëvalueerd en kan de verordening net als nu wordt voorgesteld worden gewijzigd als daar aanleiding voor is.

3. Doorstroming, van groot naar beter (besluitnummer 15.)

De regeling van groot naar beter is een succes. Dit blijkt ook uit het RIGO-rapport (bijlage 2, pagina's 18-20.) De regeling houdt in dat wanneer een huurder een sociale huurwoning achterlaat met minimaal vier kamers (woonkamer en drie slaapkamers) en een nieuwe woning met maximaal drie kamers betreft, er afspraken worden gemaakt over een maximale en acceptabele huuraanpassing.

De voorstellen zijn er dan ook alleen op gericht om een aantal onvoorziene en ongewenste effecten van de doorstroomregeling voor de sociale huursector te voorkomen en om maatwerk door woningcorporaties mogelijk te maken. Er is bijvoorbeeld doorstroming vanuit de particuliere verhuur naar sociale huurwoningen en er is de zogenoemde sluiproute. Deze sluiproute houdt in dat een woningzoekende een minder aantrekkelijke vierkamerwoning accepteert waarvoor een relatief lage inschrijfduur nodig is, om vervolgens vrijwel direct met voorrang door te stromen naar een kwalitatief zeer goede en zeer populaire driekamerwoning. De wijziging van artikel 2.4.4 moet dit voorkomen.

4. Lokaal maatwerk, voorrang kleine huishoudens, doorschuifregeling (respectievelijk besluitnummer 12 en besluitnummer 15.)

De regionale huisvestingsverordening heeft een aantal zogenoemde kan-bepalingen ('*burgemeester en wethouders kunnen*') waarmee elke gemeente zijn eigen lokale kleur kan geven aan de huisvestingsverordening. Deze kan-bepalingen worden in lokale beleidsregels en/of prestatieafspraken opgenomen. Twee goede voorbeelden zijn (1) het in specifieke situaties niet toepassen van de voorrangregel voor woningzoekenden met een laag inkomen en (2) het vervallen van de eis dat er geen sprake mag zijn van zogenoemde wooncarrière bij het doorschuiven in hetzelfde wooncomplex.

- Door het incidenteel niet toepassen van de voorrangregel voor woningzoekende met een laag inkomen, maken ook de kleine huishoudens van de secundaire doelgroep (deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag) kans op een woning. Door de combinatie van de voorrang voor lage inkomens en de bezettingsnorm valt deze groep nu buiten de boot. Er is vrijwel geen aanbod van kleine woningen in de hogere huurprijsklasse.

-
- De meerwaarde van de doorschuifregeling is maatwerk. Dit wordt echter beperkt door de eis dat je als doorschuiver geen wooncarrière mag maken. Door deze eis te laten vervallen kan het bijvoorbeeld wel mogelijk zijn om van een verdieping te verhuizen naar de begane grond.
-

5. Juridisch en technische wijzigingen

Naast de inhoudelijke aanpassingen is er een aantal juridische en technische aanpassingen die worden voorgesteld (53 % van de voorgestelde wijzigingen.) Het gaat dan bijvoorbeeld bij kernbinding om aansluiting bij de wettelijke definitie maatschappelijke binding van drie naar zes jaar. Ook kan het gaan om verduidelijking van begrippen en het schrappen van taalfouten en onjuistheden.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1. Transparantie

Door de schaarste van sociale huurwoningen is het gewenst dat zo passend mogelijk woningen worden toegewezen. Met passend wordt bedoeld dat het woningtype, het aantal kamers en het aantal vierkante meters passen bij het inkomen en bij de gezinssamenstelling. De verordening en de voorgestelde wijzigingen hierop gaan uit van dit principe. Aan de andere kant maken maatwerk en de verschillende voorrangregels (waaronder urgenties) die daarbij horen de toewijzing van woningen minder transparant en minder te accepteren voor woningzoekenden die dan achter het net vissen. Zij staan vaak lang ingeschreven en willen voor het eerst een huren of verhuizen naar een grotere en/of nieuwere woning. Beide groepen woningzoekenden kunnen nergens anders terecht dan in een sociale huurwoning. Als de toewijzing van een huurwoning in een specifieke situatie heel onredelijk voor een woningzoekende uitpakt, kan maatwerk worden toegepast om de zogenoemde gedupeerden van het aanbodsysteem alsnog een woning toe te kennen. Dit zijn wel uitzonderlijke situaties (artikel 2.5.1g.)

2. Regionale verordening

De verordening is regionaal. Het regionale systeem van woonruimteverdeling vereist nu eenmaal gelijke spelregels in gehele regio. Gemeenten (en woningcorporaties) verschillen echter in behoefte. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met de aard van de woningvoorraad. Door het opnemen van 'kan-bepalingen' in de verordening kan enigszins aan de verschillen tegemoet worden gekomen. Een andere gemeente (of woningcorporatie) hoeft niet hetzelfde te doen.

3. *Besluit in 16 gemeenten tegelijk*

Gezien het feit dat het een regionale verordening betreft is het van belang dat de wijzigingen in alle 16 gemeenten tegelijk worden overgenomen. Zie ook bijlage 4 over nut en noodzaak van een regionale verordening. De kan-bepalingen worden in iedere gemeente afzonderlijk uitgewerkt in lokale beleidsregels.

4. *Opkoopbescherming*

Op 6 juli 2021 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel opkoopbescherming aangenomen. Hierdoor wordt de Huisvestingswet 2014 aangepast en daarmee ook de mogelijkheden voor gemeenten om de regels op te nemen in de Huisvestingsverordening. Verwacht wordt dat de wet per 1 januari 2022 ingaat. Een uitwerking van de wet naar regelgeving in de huisvestingsverordening, wordt voorbereid door een aantal grote gemeenten waaronder Utrecht. Woerden doet hier ook aan mee in regionaal verband. Als een wijziging van de Huisvestingsverordening voor Woerden nodig is, komt hiervoor een voorstel. De wijziging van de verordening die nu wordt voorgesteld komt daarvoor te vroeg.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

NVT

Communicatie

De gewijzigde regelgeving wordt bekend gemaakt via de gemeentelijke website, de website van woningcorporatie GroenWest en die van WoningNet Regio Utrecht. Daarnaast wordt de wijzigingsverordening gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website Overheid.nl. Van de gewijzigde verordening zal ook kennis worden gegeven op www.officiëlebekendmakingen.nl

Vervolgproces

Zie hierboven.

Bevoegdheid raad

Artikel 4 van de Huisvestingswet 2014.

Bijlagen

1. Raadsbesluit tussentijdse wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden (38889.)
2. Rapport *Woonruimteverdeling in de U16. Analyse van WoningNet-cijfers ten behoeve van de evaluatie van de huisvestingsverordeningen*. RIGO Research en Advies, Amsterdam, 22 april 2021 (40301.)
3. *Evaluatie Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019* (de voorgestelde aanpassingen met toelichting), 40302.)
4. Notitie *Nut en noodzaak regionale huisvestingsverordening*. U16, 2021 (40305.)
5. Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden (40304.)

RAADSBESLUIT

D/21/038889

Z/21/029281



Onderwerp: Tussentijdse wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 9 november 2021 van:

- burgemeester en wethouders

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

b e s l u i t:

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden als volgt te wijzigen:

1. Toe te voegen aan artikel 1.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden lid 1a:

1a. Aanvangshuur:

De gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract

2. Artikel 1.1, lid 7 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Lid 7. Doorstromer:

Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens als bedoeld in lid 14. Bij de eerste zin wordt niet verstaan de woningzoekende die een huurwoning bewoont op basis van de Leegstandwet.

3. Toe te voegen aan artikel 1.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden lid 10a:

Lid 10a. Gebruiksoppervlakte:

De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580.

4. Artikel 1.1, lid 11 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Lid 11. Huishouden:

- a. Een of twee volwassen personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor onbepaalde periode samen te wonen.
- b. Kinderen ouder dan 18 jaar dienen volgens het bevolkingsregister niet langer dan 6 maanden uitgeschreven te zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan 6 maanden weer 2 jaar te staan ingeschreven .
- c. In geval van co-ouderschap kunnen kinderen (ouder of jonger dan 18 jaar) worden meegeteld als zij minimaal 50% wonen bij de betreffende co-ouder. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak of een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan.

5. Artikel 1.1, lid 25 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Lid 25. Lokaal woningzoekende:

- Een woningzoekende met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in artikel 2.4.5 en
- Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven is of ingeschreven is geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven heeft gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven

6. Artikel 1.1, lid 27 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Lid 27. Maatschappelijke binding:

De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van:

- personen die tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en
- personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs

7. Artikel 1.1, lid 37 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Lid 37 Studentenwoning:

Woonruimte met een gebruiksoppervlakte tot 30 m², bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.

8. Lid 39 van artikel 1.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden te laten vervallen.

9. Artikel 2.1.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de op dat moment geldende liberalisatiegrens.
2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, a tot en met d, van de Leegstandswet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
 - b. woonschepen;
 - c. ligplaatsen voor woonschepen en
 - d. zelfstandige studentenwoningen.

10. Toe te voegen aan artikel 2.4.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden lid 5:

5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

Tabel 2

Inkomen vanaf	Inkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 40.024	€ 51.199	€ 678,66	€ 752,33

11. Toe te voegen aan artikel 2.4.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden lid 6:

6. Voor het gebruik van lid 5 is toestemming vereist van burgemeester en wethouders.

12. Toe te voegen aan artikel 2.4.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden lid 7:

7. Burgemeester en wethouders kunnen toestemming geven om tabel 1 in het eerste lid niet toe te passen.

13. Artikel 2.4.2 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Artikel 2.4.2 Voorrangregels en bezettingsnorm

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan het huishouden passend bij de grootte van de woonruimte.

- 2a. Bij de bepaling van de passendheid wordt voorrang gegeven aan de grootte van het huishouden, woningcategorie, kamers en gebruiksoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in	
		Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2	1-2
2 kamers	< 60 m ²	1 of 2	1 of 2
	> 60 m ²	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m ²	1 of meer	1 of 2
	> 60 m ²	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m ²	2 of meer	2 of meer
	> 60 m ²	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m ²	3 of meer	3 of meer
	> 80 m ²	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m ²	5 of meer	5 of meer
	> 80 m ²	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m ²	6 of meer	6 of meer
	> 80 m ²	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m ²	7 of meer	7 of meer
	> 80 m ²	8 of meer	8 of meer

- 2b Bij de toepassing van de voorrangsregel in lid 2a wordt woonruimte met vijf of meer kamers, na de eerste voorrang aflopend in huishoudensgrootte voorrang verleend.
3. Woningcorporaties kunnen afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.

14. Artikel 2.4.3, lid 1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

1. De volgende woningtypen kunnen door burgemeester en wethouders met voorrang worden toegewezen aan de omschreven doelgroep:

Woningtype	Doelgroep
– Woningen met zorgvoorzieningen	Voorrang voor woningzoekenden die geïndiceerd zijn door een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
– Nultredenwoningen	Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder, of die geïndiceerd zijn op een burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
– Woningen voor minder validen	Voorrang voor minder validen.
– Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie: – 18 tot en met 22 jaar; – 18 tot en met 27 jaar of – 18 tot en met 29 jaar.

15. Artikel 2.4.4 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang gegeven aan een doorstromer die zelfstandige woonruimte, van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingssysteem zoals omschreven in artikel 2.6.1., met minimaal vier kamers achterlaat.

2. Het eerste lid is alleen van toepassing als de woningzoekende beschikt over een minimale woonduur van één jaar.
 3. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75 m², uitsluiten van de regeling.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven van een woningzoekende binnen een complex.
 5. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van het vierde lid.
16. Artikel 2.5.1, lid 3, sub c van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:
- c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in lid 2a tot en met 2 b niet van toepassing, de aanvrager dient wel te beschikken over zelfstandige woonruimte.
17. Artikel 2.5.1c, sub e van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:
- e. een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.
18. Artikel 2.6.3, lid 1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden zodanig te wijzigen dat dit komt te luiden als volgt:
1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels instellen voor de verdeelsystematiek.
19. Toe te voegen aan de toelichting bij artikel 1.1 in bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, de toelichting bij lid 11:
- Lid 11, sub a.
- ‘Een of twee volwassen personen, met of zonder kinderen’: Hiermee voorkom je dat een groep van drie of meer woningzoekenden zich als ‘huishouden’ voordoet.
 - ‘van bewuste wederzijdse ... samen te wonen’: Hiermee wordt de ‘duurzaamheid’ van een huishouden nader omschreven. Hierdoor is er meer sprake is van meer dan bijvoorbeeld alleen een zorgafhankelijkheid.
- Lid 11, sub c.
- Het begrip co-ouderschap is niet vastgelegd in een wet. De te hanteren definitie is overgenomen van de belastingdienst en luidt:
- Co-ouderschap geldt in de volgende twee gevallen:
- Het kind woont ten minste 3 hele dagen per week bij de woningzoekende en ten minste 3 hele dagen per week bij de ex-partner van de woningzoekende. De dagen van een week hoeven niet vanaf maandag worden geteld. Of
 - Het kind woont om en om 1 week bij de woningzoekende en 1 week bij de ex-partner van de woningzoekende.
20. Toe te voegen aan de toelichting op artikel 2.4.1 in bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, de toelichting op lid 5 en lid 6:
- Lid 5 en lid 6
- De Woningwet, artikel 48 lid 1, stelt voorwaarden over het percentage dat een woningcorporatie kan gebruiken, met de mogelijkheid om te differentiëren als hier afspraken over gemaakt zijn met de gemeente.

21. Toe te voegen aan de toelichting op artikel 2.4.1 in bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, de toelichting op lid 7:

Lid 7

Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachte trend van 70% ligt. In de regio wordt het percentage van 70% verhuringen aan de primaire doelgroep gehanteerd als norm.

22. Toe te voegen aan bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, de toelichting op artikel 2.4.2, lid 2b:

Artikel 2.4.2 Voorrangsregels Bezettingsnorm

Lid 2b

Voorbeeld aflopend voorrang verlenen, bij een 5 kamerwoning > 80 m2.

Bij de eerste selectie wordt voorrang verleend aan een huishouden van 5 personen of meer. Indien dit niet leidt tot een resultaat heeft het huishouden voorrang dat bestaat uit 4 personen. Indien dit ook geen resultaat oplevert, krijgt vervolgens een huishouden bestaande uit 3 personen voorrang. En zo verder, als deze methodiek niet in tegenspraak is met lid 3.

23. Toe te voegen aan bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, de toelichting op artikel 2.4.2, lid 3:

Lid 3

Woningcorporaties hebben meer maatwerk nodig om zelf een bezettingsnorm te hanteren. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee inbreuk op het woongenot. Voor de verantwoording kunnen burgemeester en wethouders afspraken maken met de woningcorporaties.

24. Toe te voegen aan bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, de toelichting op artikel 2.6.3e:

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Bij bemiddeling wordt in principe eenmalig een passende woonruimte aangeboden. De bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.

25. De toelichting op artikel 2.6.2, lid 2c in bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, zodanig te wijzigen dat die komt te luiden als volgt:

Lid 2c

Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraken overeengekomen: Woningcorporaties bepalen in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen uitgesloten kunnen worden voor urgent woningzoekenden. Met dien verstande dat de voorrangsregel "urgent", dan niet geldig is. Het is dus niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten voor urgent woningzoekenden. Wanneer in een geoormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de woningcorporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet geldig is. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om (niet limitatief):

- een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning).
- een nultredenwoning;
- een woning die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is voor een urgent woningzoekende.

Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. 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 met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de voorrangsregel "urgent" niet van toepassing was. Corporaties rapporteren achteraf jaarlijks op welke wijze hierop invulling is gegeven.

Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, aangezien urgentie in geen enkel geval voorrang geeft bij het lotingmodel.

26. De toelichting op artikel 2.6.3c in bijlage 1 (Artikelsgewijze toelichting) van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden, zodanig te wijzigen dat die komt te luiden als volgt:

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):

- Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevend lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de overlastsituatie. De corporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer. Wanneer de overlast door één persoon of één huishoudens wordt veroorzaakt, is het traject Woonoverlast, eventueel gevolgd door Laatste Kansbeleid in beeld.
- Gerichte toewijzing van woning aan woningzoekende om overlast te voorkómen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.
- Uit het aanbodsysteem houden van een modelwoning of een woning als ontmoetingsruimte gebruiken met als doel de verhuurbaarheid van woningen te verhogen.
- Milieu- en bouwtechnische omstandigheden waardoor bewoning niet (meer) mogelijk is. Reden kan zijn dat het technisch niet mogelijk is om de woning op korte termijn te slopen, te renoveren of om adequate milieumaatregelen te treffen.
- Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

2. De wijziging van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden in werking te laten treden per 1 januari 2022.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 2021

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Woonruimteverdeling in de U16

Analyse van WoningNet-cijfers ten behoeve van
de evaluatie van de huisvestingsverordeningen



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Woonruimteverdeling in de U16

Analyse van WoningNet-cijfers ten behoeve van de evaluatie van de huisvestingsverordeningen

Opdrachtgever

U16

Contactpersoon

[naam]

Projectnummer

P42770

Datum

22 april 2021

Auteurs

[naam]

[naam]

[naam]

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	Inleiding	3
2	Trends 2014-2020	4
2.1	Vraag	4
2.2	Aanbod	5
2.3	Toewijzingen	8
2.4	Wachttijden	11
2.5	Slaagkansen	13
3	Effecten van instrumenten	15
3.1	Ruimere inkomensgrens	15
3.2	Bezettingsnormen	16
3.3	Doorstromingsregeling Van Groot naar Beter	18
3.4	Doorschuifregeling	20
3.5	Behoud van inschrijfduur	22
3.6	Meer ruimte voor loting	24
3.7	Lokale binding	26
	Bijlage: Cijfers per gemeente	28

Samenvatting

Inleiding

De gemeenten in de regio Utrecht (U16) maken gebruik van een regionaal afgestemde huisvestingverordening met ruimte voor lokaal maatwerk. Per 1 juli 2019 is een aantal wijzigingen doorgevoerd in de regionale verordening. In 2021 willen de gemeenten de nieuwe verordening inclusief deze wijzigingen evalueren. Ten behoeve van de evaluatie heeft RIGO een analyse uitgevoerd van registratiecijfers uit het regionale verdeelsysteem van WoningNet.

Trends 2014-2020

Uit de WoningNet-cijfers over de periode 2014-2020 komen de volgende trends naar voren:

- **De vraag naar sociale huurwoningen is gegroeid.** Het aantal actief woningzoekenden in de regio Utrecht is de afgelopen jaren flink gestegen: van 33.000 in 2014 naar bij 45.000 in 2020. Een steeds groter deel van de vraag bestaat uit alleenstaanden.
- **Het aanbod aan sociale huurwoningen is licht afgenomen.** Het totale aantal verhuringen in de regio Utrecht is gedaald van 6.220 in 2014 naar 5.351 in 2020. In 2020 is 23% van het aanbod via bemiddeling toegewezen; veel meer dan in eerdere jaren.
- **De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn gestegen.** In 2020 bedroeg de gemiddelde inschrijfduur bij verhuring in het aanbodmodel 10,2 jaar en bij loting 3,2 jaar
- **De slaagkansen voor sociale huurwoningen zijn gedaald.** In 2020 heeft 9% van de actief woningzoekenden een geadverteerde woning geaccepteerd. Dit percentage is sinds 2014 ieder jaar kleiner geworden. Dit wordt vooral verklaard door de toename van de vraag.

Effecten van instrumenten

In deze evaluatie zijn de effecten van een aantal instrumenten uit de regionale verordening nader bekeken:

- **Ruimere inkomensgrens:** Om woningzoekenden met een middeninkomen (tot €48.655; prijspeil 2019) meer kans te geven biedt de verordening (sinds 2015) de mogelijkheid om bij sociale huurwoningen vanaf de tweede aftoppingsgrens (€651,03) ook middeninkomens toe te laten. Mede dankzij deze ruimere inkomensgrens is het aandeel toewijzingen aan midden- en hogere inkomens in dit segment gestegen van 6% in 2015 naar 12% in 2020. Toch is het totale percentage verhuringen aan middeninkomens nog altijd laag: 3% in 2020.
- **Bezettingsnormen:** Om grote woningen efficiënt toe te wijzen biedt de regionale verordening (sinds 2015) de mogelijkheid om bezettingsnormen te hanteren. Daarvoor zijn twee varianten: een eenvoudige variant (1) en een uitgebreide variant (2). Inmiddels maken zes van de zestien gemeenten gebruik van de tweede variant. Uit de toewijzingen blijkt dat woningen met vijf kamers of meer in variant 2 veel vaker terechtkomen bij grote huishoudens (vijf of meer personen) dan in variant 1.
- **Doorstroomregeling Van Groot naar Beter:** Om de benutting van grote woningen te verbeteren krijgen doorstromers die een grote woning achterlaten voorrang bij kleine woningen. Sinds 2019 geldt deze regeling Van Groot naar Beter (VGNB) voor alle gemeenten en alle woningzoekenden (voorheen: senioren). Hierdoor is het aantal verhuringen met voorrang op basis van VGNB fors gestegen, naar 559 in 2020. Toch is het aanbod aan grote woningen nog niet toegenomen.

- **Doorschuifregeling:** Om doorstroming binnen een complex mogelijk te maken, biedt de regionale verordening ook de mogelijkheid om gebruik te maken van een doorschuifregeling. In 2020 zijn in totaal slechts 24 woningen aangeboden in zes gemeenten waarbij de doorschuifregeling van toepassing was.
- **Behoud van inschrijfduur:** Sinds 2019 mogen woningzoekenden na acceptatie van een sociale huurwoning in de regio Utrecht 75% van hun opgebouwde inschrijfduur behouden. Deze nieuwe regel is bedoeld om de drempel om een woning te accepteren te verlagen en de doorstroming te bevorderen. Uit de WoningNet-cijfers blijkt dat het gemiddelde aantal aanbiedingen sinds de invoering is gedaald en er dus minder woningen geweigerd worden. Het is niet duidelijk of dit door de nieuwe regel komt. Het effect van het behoud van inschrijfduur zal pas op de langere termijn zichtbaar worden.
- **Meer ruimte voor loting:** Om te voorkomen dat de kansen van starters zouden dalen als gevolg van de doorstroommaatregelen, is afgesproken om meer gebruik te maken van de ruimte voor loting (maximaal 20%). Het aandeel verhuringen via loting is licht gestegen, naar 10% in 2020. Van deze lotingwoningen is 85% toegewezen aan starters. De slaagkans van starters is ongeveer evenveel gedaald als die van doorstromers.
- **Lokale binding:** Om verdringing van lokale woningzoekenden te voorkomen, mogen gemeenten bij een beperkt deel van het aanbod voorrang geven aan woningzoekenden met lokale binding. In 2020 varieerde dit aandeel per gemeente van 43% in De Ronde Venen tot 0% in Utrecht, Nieuwegein en IJsselstein. Vooral bij kleine gemeenten heeft de toepassing van lokale binding een grote invloed op het aandeel verhuringen aan lokale woningzoekenden.

1 Inleiding

De gemeenten in de regio Utrecht (U16) werken al lange tijd samen op het gebied van woonruimteverdeling. Daarbij maken zij gebruik van een regionaal afgestemde huisvestingsverordening met ruimte voor lokaal maatwerk. De toewijzingsregels in de lokale verordeningen vormen de basis voor het regionale verdeelsysteem van WoningNet, waarin alle corporaties hun woningen gezamenlijk aanbieden.

Per 1 juli 2019 is een aantal wijzigingen doorgevoerd in de regionaal afgestemde huisvestingsverordening (hierna: 'regionale verordening'). In 2021 willen de gemeenten de nieuwe verordening inclusief deze wijzigingen evalueren. Hiervoor is een werkgroep ingericht, die wordt aangestuurd door de U10. Onderdeel van de evaluatie is een analyse van registratiecijfers uit het regionale verdeelsysteem van WoningNet. In opdracht van de U16 heeft RIGO deze analyse uitgevoerd, onder begeleiding van de werkgroep. Deze rapportage beschrijft de resultaten van deze analyse.

Bronnen

Om de analyse te kunnen uitvoeren heeft RIGO, met toestemming van de SWRU, bestanden met registratiedata opgevraagd bij WoningNet. Het betreft gegevens over de reacties en verhuringen sinds 2014, de aanbiedingen en spelregels sinds medio 2019 en de huidige ingeschreven woningzoekenden.

In 2019 is WoningNet overgestapt op een ander registratiesysteem, waardoor er verschillen zijn in de data over de periode 2014-medio 2019 en de periode vanaf medio 2019. Om toch langjarige trends te kunnen tonen, zijn de data zoveel mogelijk vergelijkbaar gemaakt. De cijfers over 2019 zijn opgebouwd uit cijfers uit beide registratiesystemen. In sommige gevallen is daarbij een schatting gemaakt, zoals aangegeven in voetnoten.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken worden de resultaten van de analyse beschreven.

In hoofdstuk twee gaan we in op de belangrijkste trends in de woonruimteverdeling in de regio Utrecht. Daarbij laten we de ontwikkelingen zien in de vraag, het aanbod, de toewijzingen, de wachttijden en de slaagkansen.

In hoofdstuk drie richten we ons op de effecten van specifieke instrumenten in de huisvestingsverordening, die recent gewijzigd zijn of anderszins van belang zijn. Deze instrumenten zijn in overleg met de werkgroep gekozen.

2 Trends 2014-2020

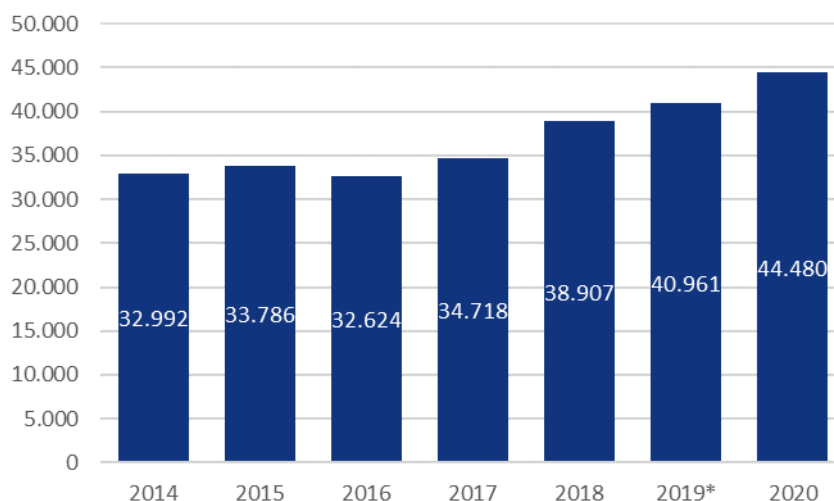
In dit hoofdstuk laten we zien welke algemene ontwikkelingen zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan binnen de woonruimteverdeling in de regio Utrecht.

Eerst gaan we in op de ontwikkelingen in de vraag (2.1) en het aanbod (2.2). Vervolgens kijken we naar de toewijzingen (2.3). Ten slotte komen de wachttijden (2.4) en slaagkansen (2.5) aan bod.

2.1 Vraag

Voor de ontwikkeling van de vraag kijken we in elk kalenderjaar naar de woningzoekenden die minimaal één keer op een woningadvertentie hebben gereageerd; de zogenaamde 'actief woningzoekenden'. Het aantal actief woningzoekenden in de regio Utrecht is de afgelopen jaren flink gestegen: van 33.000 in 2014 naar bij 45.000 in 2020 (figuur 2-1). Deze stijging is in lijn met ontwikkelingen in andere regio's.

figuur 2-1 Actief woningzoekenden in de regio Utrecht per jaar, 2014-2020¹



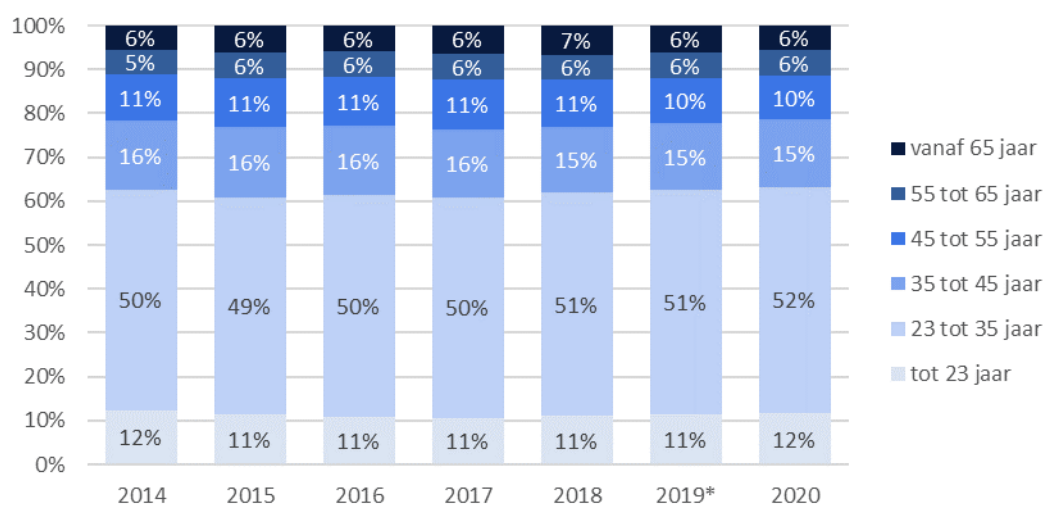
Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

Binnen de actief woningzoekenden is de leeftijdsverdeling vrij constant (figuur 2-2). Meer dan 60% van de woningzoekenden in de regio Utrecht is jonger dan 35 jaar. Ongeveer driekwart van de actief woningzoekenden bestaat uit starters: als zij verhuizen laten zij geen zelfstandige sociale huurwoning in de regio Utrecht achter.

Bij de grootte van de huishoudens van woningzoekenden is wel een opvallende trend waarneembaar: een steeds groter deel van de woningzoekenden bestaat uit alleenstaanden. In 2014 lag dit aandeel nog op 54%. Inmiddels is het percentage alleenstaanden gestegen naar 65% (figuur 2-3).

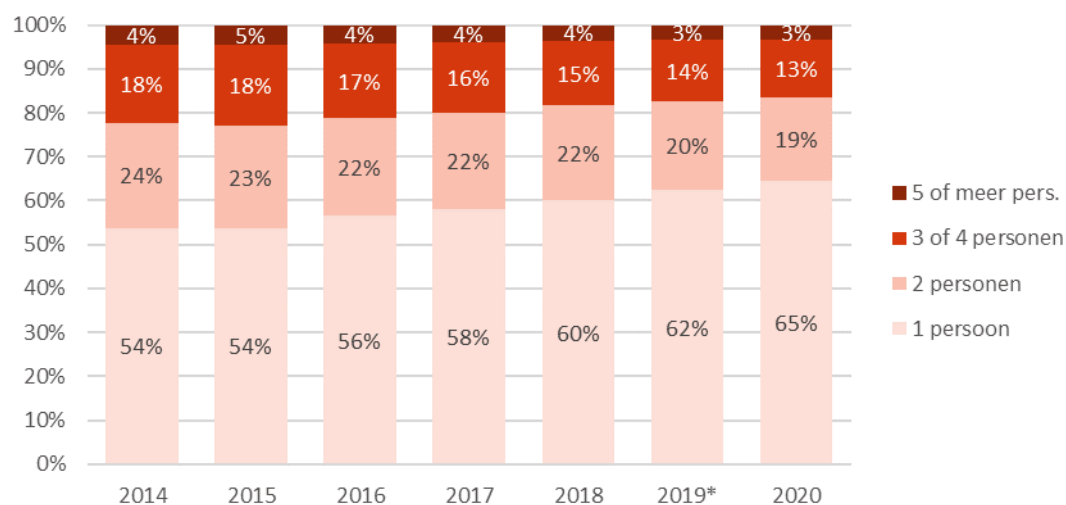
¹ Het aantal actief woningzoekenden in 2019 is een schatting, op basis van de toename van het aantal in het eerste halfjaar van 2019 ten opzichte van dezelfde periode in 2018.

figuur 2-2 Actief woningzoekenden naar leeftijdsklasse per jaar, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

figuur 2-3 Actief woningzoekenden naar huishoudensgrootte per jaar, 2014-2020

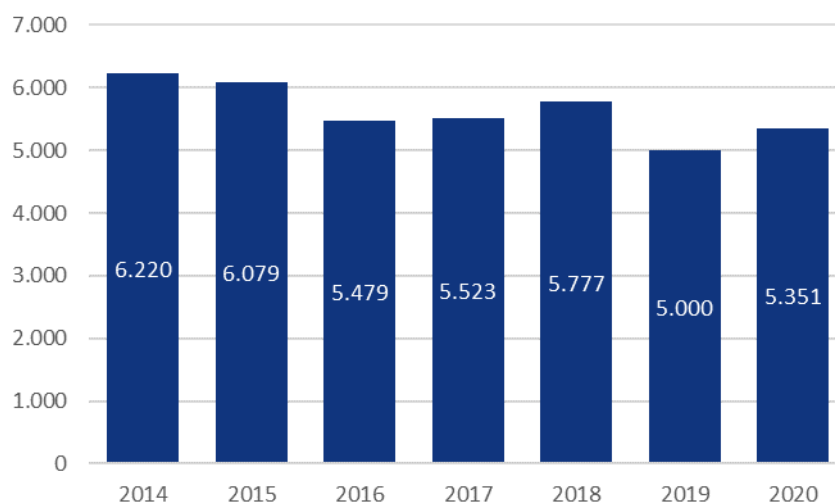


Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

2.2 Aanbod

Voor de ontwikkeling in het aanbod kijken we naar de verhuringen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden via WoningNet. Het totale aantal verhuringen in de regio Utrecht is gedaald van 6.220 in 2014 naar 5.351 in 2020.

figuur 2-4 Verhuringen per jaar, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

In tabel 2-1 zijn de aantallen verhuringen per gemeente weergegeven. Hierin is te zien dat het aantal verhuringen niet in alle gemeenten gedaald is. De lokale cijfers kunnen per jaar sterk verschillen, bijvoorbeeld vanwege de oplevering van nieuwwoningen in de betreffende gemeente.

tabel 2-1 Verhuringen per gemeente per jaar, 2014-2020

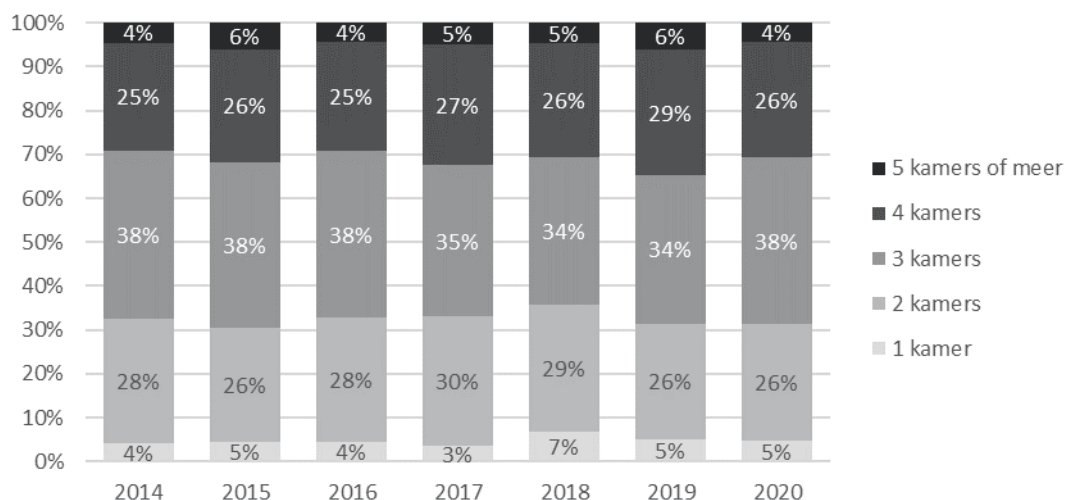
Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bunnik	55	34	37	34	42	34	47
De Bilt	259	266	301	228	198	261	209
De Ronde Venen	154	239	205	281	277	219	204
Houten	200	200	277	349	361	234	257
IJsselstein	214	320	267	175	183	159	173
Lopik	54	49	43	62	50	46	50
Montfoort	55	36	56	53	46	35	43
Nieuwegein	624	654	483	423	546	416	543
Oudewater	85	87	48	53	51	85	43
Stichtse Vecht	263	320	331	313	315	316	331
Utrecht	2.789	2.481	2.262	2.340	2.437	2.150	2.320
Utrechtse Heuvelrug	317	260	203	219	199	169	236
Vijfheerenlanden (Vianen) ²	180	206	192	141	261	165	185
Wijk bij Duurstede	120	137	121	117	115	125	90
Woerden	292	356	248	290	313	202	269
Zeist	559	434	405	445	383	384	351
Regio Utrecht	6.220	6.079	5.479	5.523	5.777	5.000	5.351

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

² De cijfers voor de gemeente Vijfheerenlanden gaan alleen over Vianen.

De fysieke kenmerken van de sociale huurvoorraad veranderen niet snel. Daardoor zien we tussen de jaren slechts beperkte verschillen in het aantal kamers van de vrijkomende woningen (figuur 2-5). De meeste sociale huurwoningen die via WoningNet in de regio Utrecht worden verhuurd, hebben drie kamers. Huurwoningen met vijf kamers of meer worden niet vaak aangeboden.

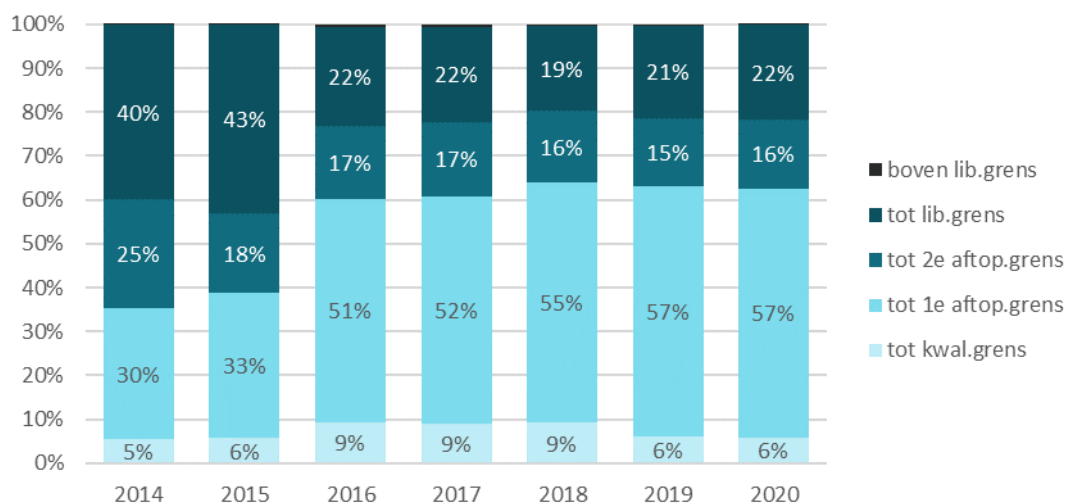
figuur 2-5 Verhuringen naar aantal kamers per jaar, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

In de huurprijsverdeling van het aanbod zien we een duidelijk verschil tussen de periode vóór en na 2016, het jaar waarin de nieuwe Woningwet werd ingevoerd (figuur 2-6). Woningcorporaties zijn sindsdien verplicht om aan minimaal 95% van de huurders uit de primaire doelgroep een woning onder de aftoppingsgrens toe te wijzen. Daarom bieden de corporaties in de U16 sinds 2016 veel meer woningen onder de aftoppingsgrenzen aan.

figuur 2-6 Verhuringen naar huurprijsklasse per jaar, 2014-2020

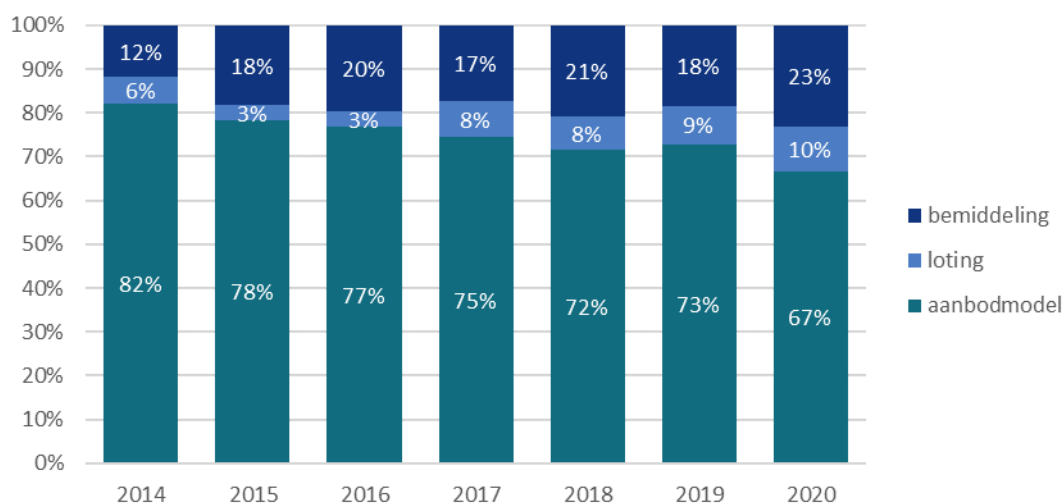


Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

De meeste woningen die via WoningNet worden verhuurd, worden via het aanbodmodel toegewezen. In het aanbodmodel worden vrijkomende woningen via advertenties aangeboden en op basis van inschrijfduur toegewezen aan de kandidaten die daarop reageren. Daarnaast worden ook woningen geadverteerd die via loting worden toegewezen. Hiervoor is een maximum van 20% van het aanbod afgesproken. Ten slotte wordt een deel van het aanbod zonder advertentie, via directe bemiddeling verhuurd, bijvoorbeeld aan vergunninghouders of ex-cliënten van instellingen voor maatschappelijke opvang.

De afgelopen jaren is het aandeel verhuringen via het aanbodmodel in de regio Utrecht langzaam maar gestaag gedaald, van 82% in 2014 naar 73% in 2019. In dezelfde periode zijn in verhouding steeds meer woningen via bemiddeling en loting verhuurd (figuur 2-7). In 2020 is het percentage bemiddelingen fors gestegen, naar 23%, en werd 10% van het aanbod verloot. Hierdoor nam het percentage verhuringen via het aanbodmodel af, naar 67%. De vier grootste categorieën binnen de bemiddelingen in 2020 waren: uitstroom maatschappelijke opvang (19%), coöptatie (19%), woningruil (13%) en statushouders (13%);

figuur 2-7 Verhuringen naar toewijzingsmodel, 2014-2020



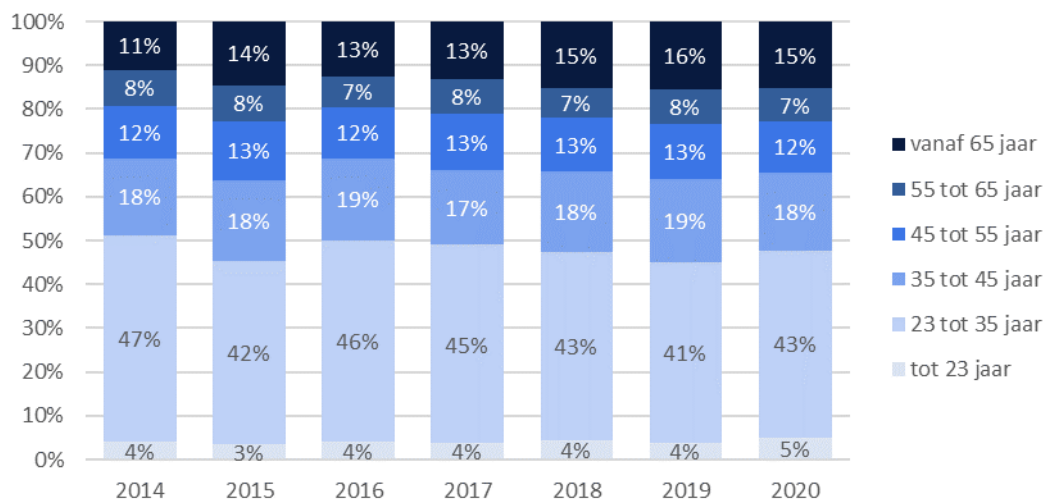
Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

2.3 Toewijzingen

In deze paragraaf kijken we naar de trends in de toewijzingen: wat zijn de kenmerken van de geslaagde woningzoekenden en welke ontwikkelingen zien we daarin?

In figuur 2-8 zijn de toewijzingen per jaar uitgesplitst naar leeftijdsklasse. Net als bij de actief woningzoekenden is de leeftijdsverdeling van de geslaagde woningzoekenden vrij stabiel. Bijna de helft van de geslaagde woningzoekenden is jonger dan 35 jaar; toch is dit aandeel een stuk lager dan bij de actief woningzoekenden. Het percentage toewijzingen aan woningzoekenden vanaf 65 jaar is de afgelopen jaren licht gestegen.

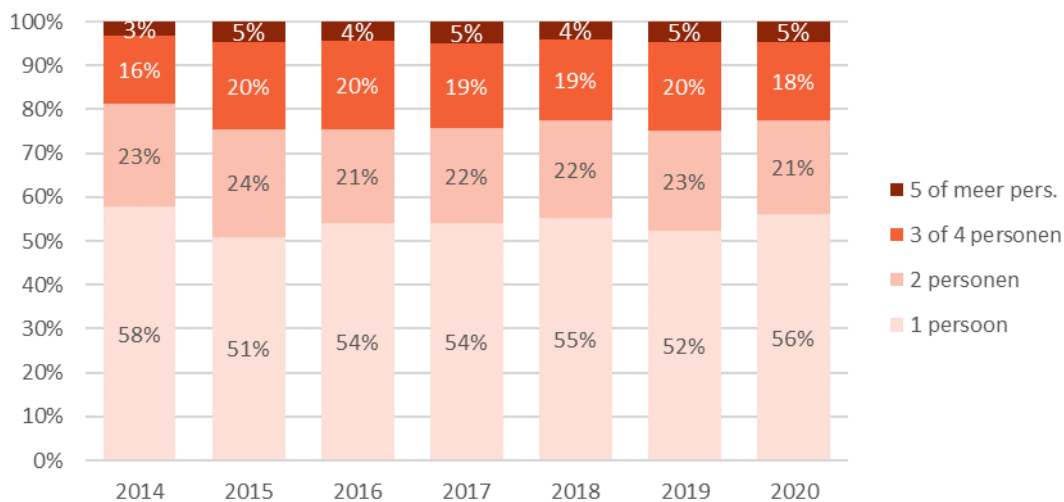
figuur 2-8 Toewijzingen naar leeftijdsklasse, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

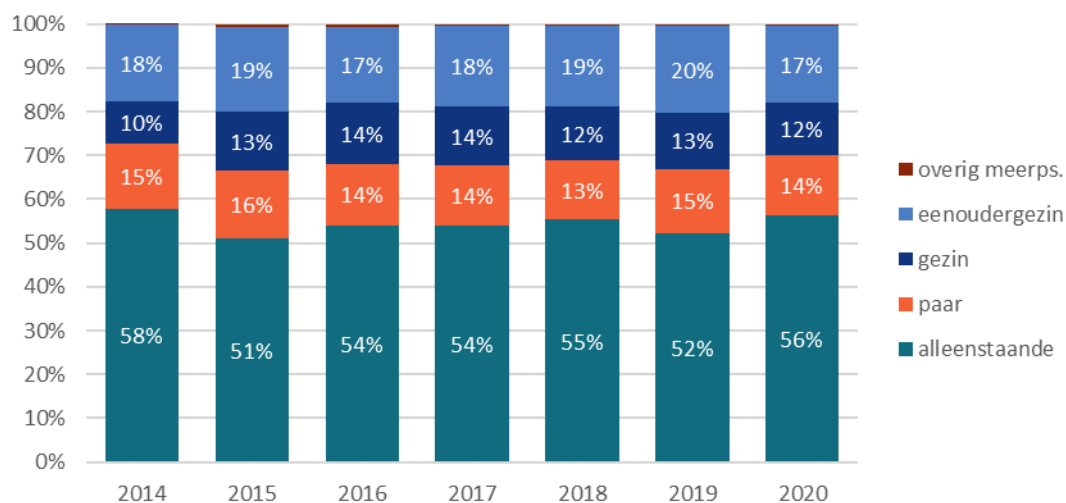
Meer dan de helft van de sociale huurwoningen wordt aan alleenstaanden verhuurd. Anders dan bij de actief woningzoekenden zien we bij de geslaagde woningzoekenden geen duidelijke toename het aandeel alleenstaanden (figuur 2-9). In 2020 werd 30% van het aanbod verhuurd aan huishoudens met kinderen (figuur 2-10).

figuur 2-9 Toewijzingen naar huishoudensgrootte, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

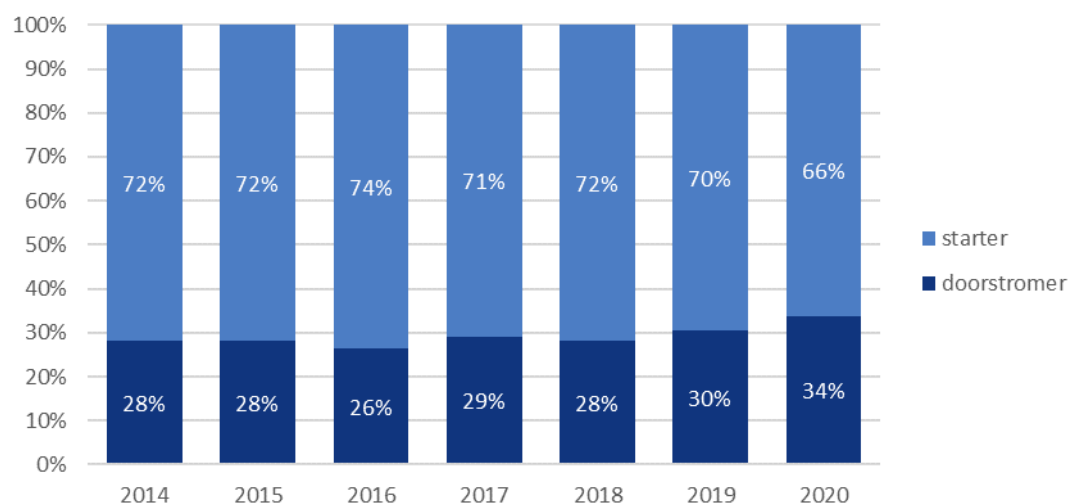
figuur 2-10 Toewijzingen naar huishoudenstype, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

In 2020 werd ruim een derde van de sociale huurwoningen verhuurd aan doorstromers: woningzoekenden die bij verhuring een zelfstandige sociale huurwoning achterlaten binnen de regio Utrecht. Het aandeel verhuringen aan doorstromers is de afgelopen twee jaar gestegen (figuur 2-11). Deze ontwikkeling sluit aan bij de doelstelling om de doorstroming binnen de sociale huurvoorraad in de regio te stimuleren.

figuur 2-11 Toewijzingen naar starter/doorstomer, 2014-2020



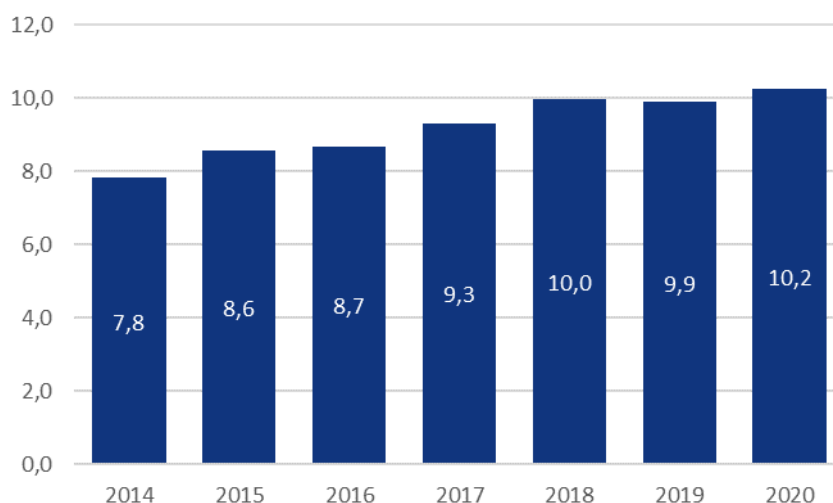
Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

2.4 Wachttijden

Voor de ontwikkeling van de ‘wachttijden’ maken we als indicator gebruik van de inschrijfduur van woningzoekenden bij verhuring. De inschrijfduur wordt berekend vanaf de datum waarop de woningzoekende zich bij WoningNet heeft ingeschreven. Tot 2019 kwam de inschrijfduur bij acceptatie van een woning te vervallen. In de nieuwe huisverordening, die per 1 juli 2019 geldt, is bepaald dat woningzoekenden die vanaf 2019 een sociale huurwoning accepteren en zich binnen een jaar opnieuw inschrijven, 75% van hun vorige inschrijfduur mogen behouden. Naast deze nieuwe regel zijn er ook andere regelingen waarbij woningzoekenden hun inschrijfduur geheel of gedeeltelijk behouden, bijvoorbeeld bij woningruil, stadsvernieuwingsurgentie en tijdelijke en jongerencontracten.

Binnen het aanbodmodel worden sociale huurwoningen toegewezen op basis van de inschrijfduur van de kandidaten die gereageerd hebben. In figuur 2-12 is de ontwikkeling van de gemiddelde inschrijfduur bij verhuring in het aanbodmodel te zien. Tussen 2014 en 2018 liep de wachttijd in de regio Utrecht gestaag op. In 2019 leek sprake van stabilisatie, maar in 2020 is de gemiddelde inschrijfduur weer licht gestegen, naar 10,2 jaar.

figuur 2-12 Gemiddelde inschrijfduur (in jaren) bij verhuring in het aanbodmodel (excl. urgenten) per jaar, 2014-2020



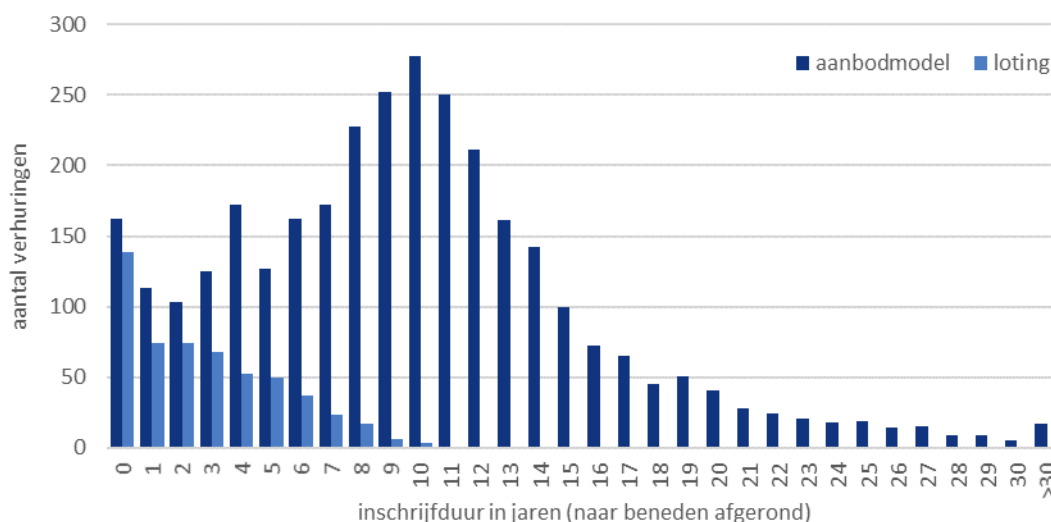
Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

Binnen de gemiddelde inschrijfduur in het aanbodmodel is sprake van een grote spreiding. In figuur 2-13 is de spreiding in de inschrijfduur afgebeeld voor de verhuringen in 2020, zowel via het aanbodmodel als via loting.

In het aanbodmodel vinden sommige woningzoekenden een woning met een inschrijfduur die ver onder het gemiddelde ligt, bijvoorbeeld omdat zij zeer actief zoeken of bij bepaalde woningen voorrang krijgen. Er zijn ook woningzoekenden die veel langer dan gemiddeld ingeschreven staan, omdat zij specifieke wensen hebben of niet eerder willen verhuizen.

Bij loting zijn de verhuringen een afspiegeling van de woningzoekenden die reageren op woningen die verloot worden. Vooral woningzoekenden met weinig inschrijfduur reageren op lotingwoningen, omdat zij in het aanbodmodel weinig kans maken. Daardoor worden relatief veel woningen bij loting verhuurd aan woningzoekenden met een korte inschrijfduur.

figuur 2-13 Spreiding inschrijfduur bij verhuring via aanbodmodel en loting (excl. urgenten), 2020



Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

In tabel 2-2 is de gemiddelde inschrijfduur in het aanbodmodel uitgesplitst naar leeftijds-klasse. Jonge woningzoekenden die een woning vinden, hebben een relatief korte inschrijfduur omdat woningzoekenden zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven. Bij de leeftijdsklassen vanaf 35 jaar zitten de gemiddelden in 2020 vrij dicht bij elkaar. Vooral in de klasse tussen 55 en 65 jaar is de gemiddelde inschrijfduur gestegen, van 7,4 jaar in 2015 naar 12,1 jaar in 2020. In tabel 2-3 valt op dat de gemiddelde inschrijfduur van doorstromers ten opzichte van 2018 is gedaald, terwijl die van starters is blijven stijgen. In 2020 stonden starters bij verhuring bijna even lang ingeschreven als doorstromers.

tabel 2-2 Gemiddelde inschrijfduur (in jaren) bij verhuring in het aanbodmodel, naar leeftijds-klasse en per jaar, 2014-2020

Leeftijdsklasse	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tot 23 jaar	3,5	3,9	3,9	3,7	3,8	3,9	3,6
23 tot 35 jaar	6,9	7,4	7,6	8,2	8,4	8,4	8,6
35 tot 45 jaar	8,8	9,5	9,6	10,4	11,0	10,8	11,6
45 tot 55 jaar	8,7	10,2	10,6	11,2	12,4	11,3	11,8
55 tot 65 jaar	7,4	7,4	9,3	10,4	11,2	12,2	12,2
vanaf 65 jaar	10,9	10,7	10,3	10,3	11,3	11,1	11,5
Totaal	7,8	8,6	8,7	9,3	10,0	9,9	10,2

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

tabel 2-3 Gemiddelde inschrijfduur (in jaren) bij verhuring in het aanbodmodel, naar doorstromers, starters en per jaar, 2014-2020

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Doorstromer	9,3	10,4	9,9	10,8	11,7	10,6	10,6
Starter	7,2	7,8	8,2	8,6	9,2	9,6	10,0
Totaal	7,8	8,6	8,7	9,3	10,0	9,9	10,2

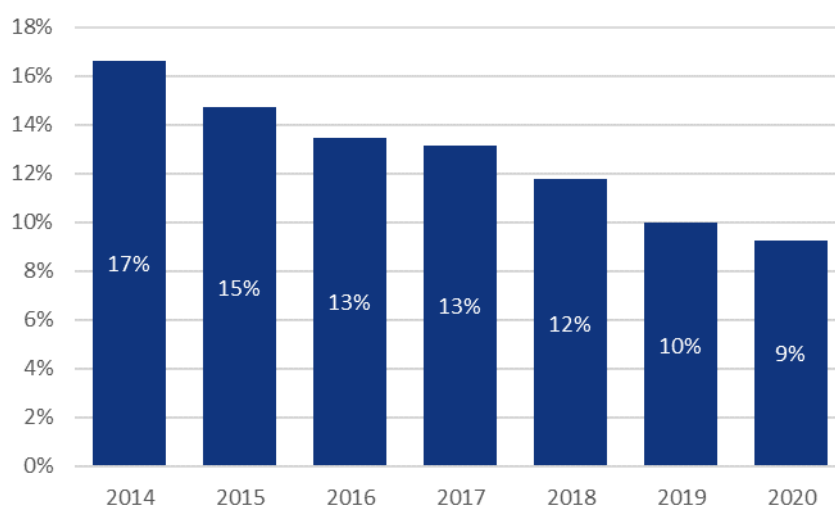
Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

2.5 Slaagkansen

De slaagkansen van woningzoekenden worden berekend door het aantal verhuringen via advertenties per jaar te delen door het aantal actief woningzoekenden. In figuur 2-14 is te zien dat de slaagkans in de regio Utrecht de afgelopen jaren flink is gedaald. Deze daling wordt veroorzaakt door de optelsom van drie ontwikkelingen, die hiervoor besproken zijn:

- De forse stijging van het aantal actief woningzoekenden;
- De lichte daling van het totale aantal verhuringen;
- De afname van het aandeel verhuringen via advertenties.

figuur 2-14 Slaagkansen van actief woningzoekenden per jaar, 2014-2020³



Bron: WoningNet 2014-2020; bewerking RIGO

In tabel 2-3 zijn de slaagkansen van woningzoekenden uitgesplitst naar huishoudensgrootte. Hierin is te zien dat de slaagkansen van alleenstaanden het sterkst gedaald zijn. Eerder zagen we al dat steeds meer alleenstaanden actief zijn als woningzoekende, terwijl bij de toewijzingen het aandeel alleenstaanden veel minder snel stijgt.

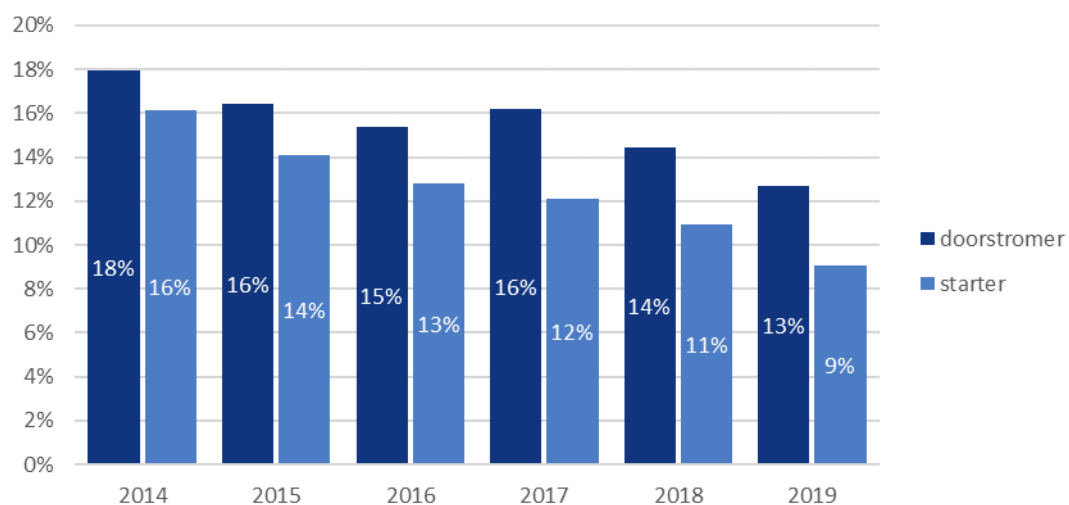
tabel 2-3 Ontwikkeling van slaagkansen van woningzoekenden naar huishoudensgrootte, 2014-2020

Huishoudensgrootte	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1 persoon	18%	13%	12%	12%	11%	8%	8%
2 personen	17%	16%	14%	14%	13%	11%	11%
3 of 4 personen	15%	16%	17%	16%	15%	15%	14%
5 of meer personen	12%	13%	13%	13%	11%	12%	13%
Totaal	17%	15%	13%	13%	12%	10%	9%

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

³ Voor de berekening van de slaagkansen voor 2019 is gebruikgemaakt van een schatting van het aantal actief woningzoekenden.

figuur 2-15 Ontwikkeling van slaagkansen van woningzoekenden naar starter/doorstromer, 2014-2019



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

In figuur 2-15 zijn de slaagkansen voor starters en doorstromers apart afgebeeld. Van beide groepen zijn de slaagkansen afgenomen. Doorstromers hebben ieder jaar een hogere slaagkans dan starters.

3 Effecten van instrumenten

In dit hoofdstuk gaan we in op de effecten van specifieke instrumenten binnen de huisvestingsverordeningen. We richten ons met name op instrumenten die in 2019 (of eerder) gewijzigd zijn.

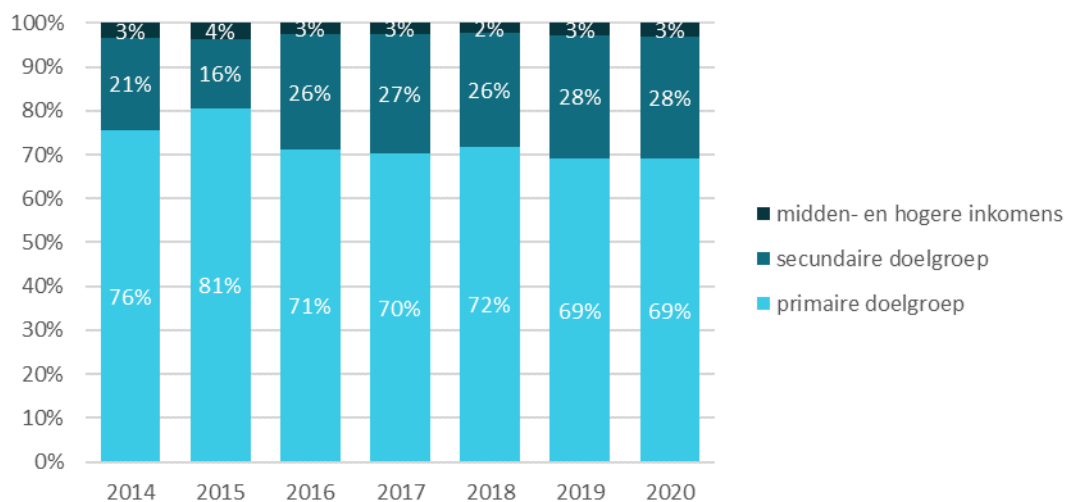
3.1 Ruimere inkomensgrens

Volgens de huisvestingverordeningen in de U16 komen in principe alleen huishoudens met een inkomen tot €38.025 (prijspeil 2019) in aanmerking voor een sociale huurwoning. Bij woningen vanaf de tweede aftoppingsgrens (€651,03) biedt de regionale verordening (artikel 2.2.3, lid 4a) een uitzondering: voor deze woningen kunnen ook woningzoekenden met een inkomen tot €48.655 in aanmerking komen. Deze mogelijkheid is in 2015 ingevoerd om meer ruimte te bieden voor woningzoekenden met een laag middeninkomen.

In de praktijk wordt het aan de verhuurders overgelaten of en wanneer zij gebruik willen maken van deze mogelijkheid. Woningcorporaties moeten op grond van de Woningwet immers ook voldoen aan landelijke toewijzingsnormen. Op basis van de aangeleverde cijfers van WoningNet hebben we geen zicht op hoe vaak verhuurders de uitzondering hebben toegepast.

In figuur 3-1 is te zien hoe de verdeling van de toewijzingen over de inkomensgroepen zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Veruit de meeste woningen worden verhuurd aan de doelgroep van corporaties, met een inkomen tot en met €39.055 (prijspeil 2020). Circa 3% van de sociale huurwoningen wordt verhuurd aan woningzoekenden met een midden- of hoger inkomen. Dit percentage is al jaren vrij stabiel.

figuur 3-1 Toewijzingen naar inkomensgroep per jaar, 2014-2020

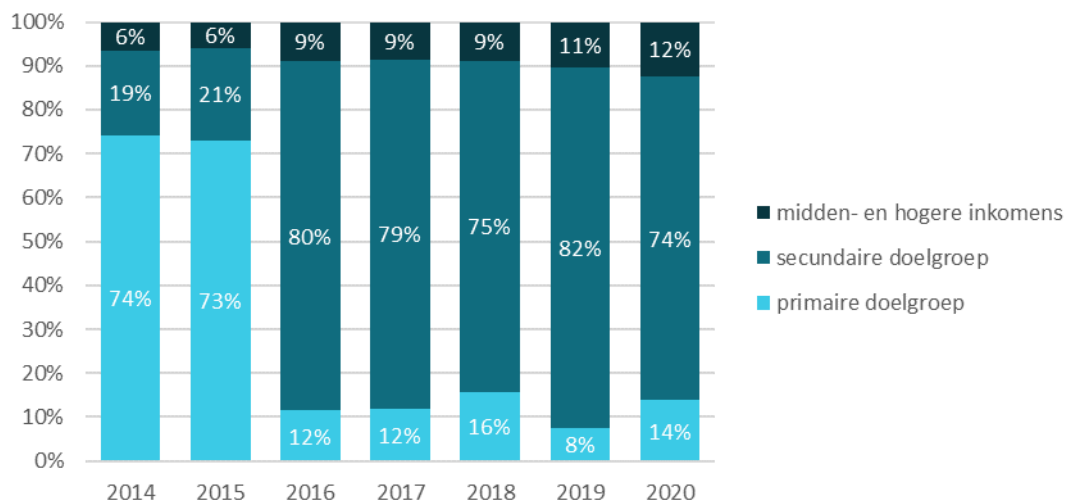


WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

In figuur 3-2 is de ontwikkeling van de inkomensverdeling nogmaals te zien, maar nu alleen voor de huurklasse tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, waar ook huishoudens met een middeninkomen tot €48.655 (prijspeil 2019) op mogen reageren. Sinds 2016 worden veel minder woningen in deze huurklasse toegewezen aan de primaire

doelgroep. Dit is het gevolg van de invoering van passend toewijzen, waardoor de primaire doelgroep voor 95% onder de aftoppingsgrenzen gehuisvest moet worden. De ruimte die hierdoor ontstond in het segment boven de aftoppingsgrenzen is vooral opgevuld door huishoudens uit de secundaire doelgroep. Daarnaast is in dit segment ook het percentage toewijzingen aan middeninkomens gestegen: van 6% in 2014 naar 12% in 2020. De verruimde inkomensgrens heeft deze stijging mede mogelijk gemaakt. Het effect op de kansen van middeninkomens op een sociale huurwoning is echter gering.

figuur 3-2 Toewijzingen huurprijsklasse tussen 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens, naar inkomensgroep 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

3.2 Bezettingnormen

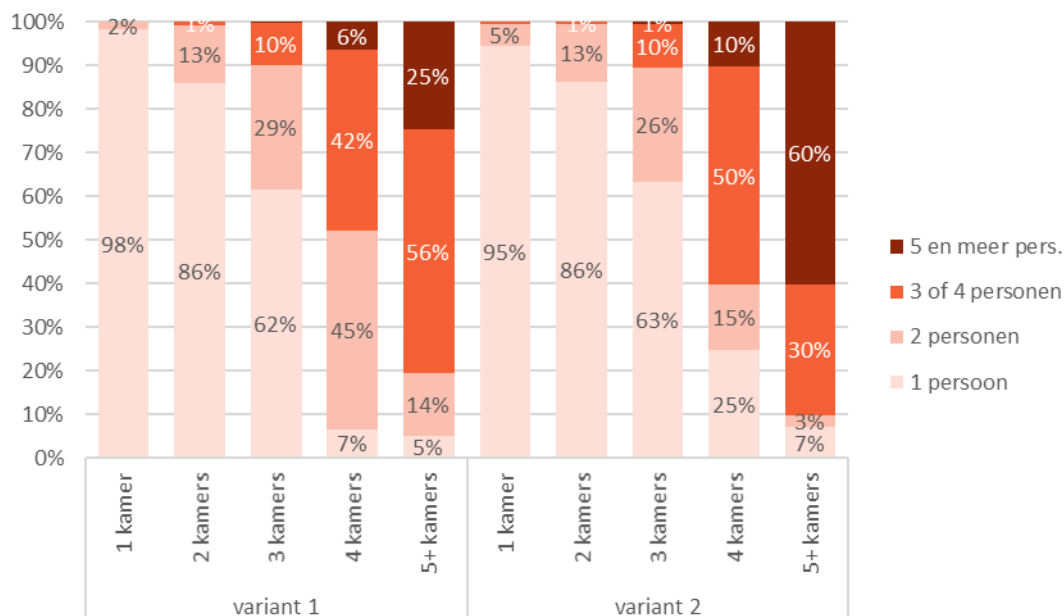
Bij het toewijzen van huurwoningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens die passen bij de grootte van de woonruimte (artikel 2.4.2). De regionale verordening biedt gemeenten de mogelijkheid om alleen voorrang te geven aan meerpersoonshuishoudens bij woonruimte met vier of meer kamers (variant 1) of een uitgebreide tabel te hanteren (variant 2). In tabel 3-1 is te zien welke gemeente welke optie hanteert. Sinds de vorige evaluatie (2016) zijn veel meer gemeenten gebruik gaan maken van de tweede variant.

tabel 3-1 Bezettingnormen per gemeente, 2020

Variant 1	Variant 2
Bunnik	De Bilt
Houten	De Ronde Venen
IJsselstein	Montfoort
Lopik	Stichtse Vecht
Nieuwegein	Utrecht
Oudewater	Woerden
Utrechtse Heuvelrug	
Vijfheerenlanden	
Wijk bij Duurstede	
Zeist	

Bron: SWRU, 2020

figuur 3-3 Verhuringen naar huishoudensgrootte en aantal kamers per variant, 2020



Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

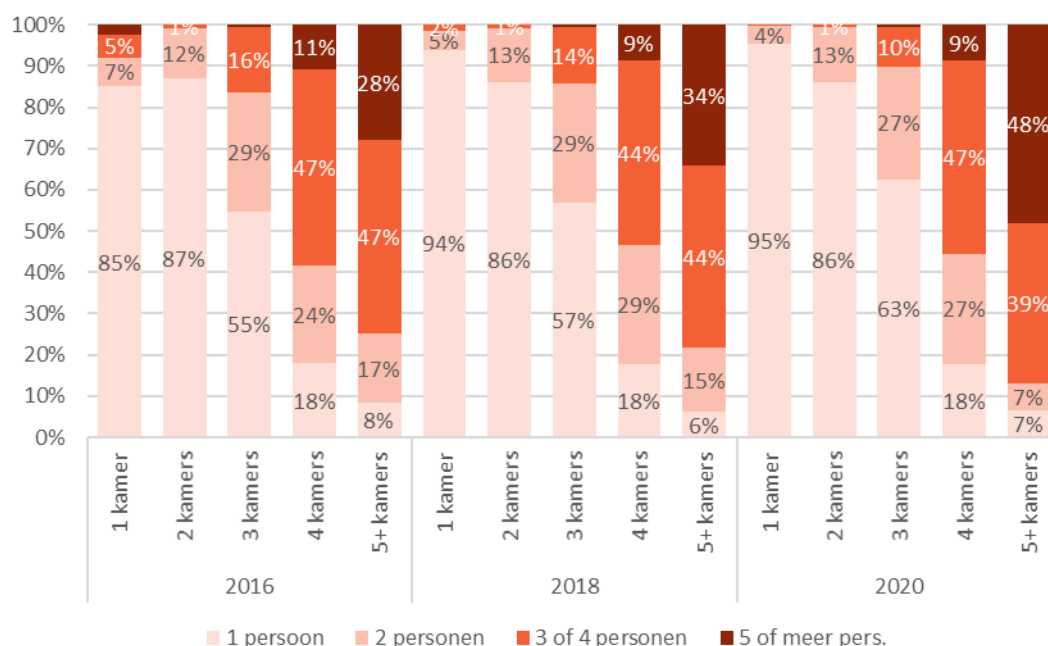
tabel 3-2 Verhuringen naar huishoudensgrootte en aantal kamers per variant, 2020

Variant	Aantal kamers	1 persoon	2 personen	3 of 4 pers	5 en meer pers	Totaal
variant 1	1 kamer	60	1	0	0	61
	2 kamers	462	71	4	0	537
	3 kamers	460	213	73	1	747
	4 kamers	37	251	230	35	553
	5+ kamers	4	11	43	19	77
	Totaal	1.023	547	350	55	1.975
variant 2	1 kamer	190	10	1	0	201
	2 kamers	758	116	5	0	879
	3 kamers	812	339	126	8	1.285
	4 kamers	213	127	429	89	858
	5+ kamers	11	4	46	92	153
	Totaal	1.984	596	607	189	3.376

Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

In figuur 3-3 is te zien dat in variant 2 een veel groter deel van de woningen met vijf of meer kamers wordt toegewezen aan huishoudens met vijf of meer personen dan in variant 1. Doordat meer gemeenten variant 2 zijn gaan toepassen, zijn in 2020 meer grote woningen aan grote gezinnen verhuurd dan in voorgaande jaren (figuur 3-4).

figuur 3-4 Verhuringen naar huishoudensgrootte en aantal kamers, 2016, 2018 en 2020



Bron: WoningNet, 2016-2020; bewerking RIGO

3.3 Doorstromingsregeling Van Groot naar Beter

Doorstromers die een grote woning (met vier kamers of meer) achterlaten, krijgen binnen het aanbodmodel voorrang bij de toewijzing van kleine woningen (met drie kamers of minder) (artikel 2.4.4, lid 1). Tot 1 juli 2019 gold deze regeling Van Groot naar Beter (VGNB) alleen voor senioren en in een beperkt aantal gemeenten. In 2019 is deze doorstromingsregeling regionaal gemaakt en uitgebreid door geen leeftijdseisen meer te stellen. Wat zijn daar de effecten van?

In tabel 3-2 is per gemeente te zien hoeveel (kleine) woningen de afgelopen jaren zijn verhuurd aan woningzoekenden die voorrang hadden op grond van VGNB⁴. Tot 2019 werd de regeling alleen toegepast in De Ronde Venen, Nieuwegein, Utrecht, Woerden en Zeist⁵. Inmiddels maken alle gemeenten gebruik van VGNB. Daarnaast is ook in de gemeenten die de regeling al eerder toepasten, het gebruik toegenomen, als gevolg van de uitbreiding van de regeling naar alle leeftijden. Het totale aantal woningen dat in de regio Utrecht met voorrang op basis van VGNB is verhuurd, is dankzij de regionalisering en uitbreiding gestegen van 128 in 2018 naar 559 in 2020. Toch is het aanbod aan grote woningen (zowel in aantal als percentage) in de regio Utrecht nog niet toegenomen.

⁴ In de WoningNet-bestanden is tot 2019 sprake van 'voorrang vanwege vrijmaken eengezinswoning'. We gaan ervan uit dat dit VGNB betreft.

⁵ Over de verhuringen in de periode 2014-medio 2019 hebben we minder volledige informatie gekregen over de spelregels die van toepassing waren bij de verhuringen.

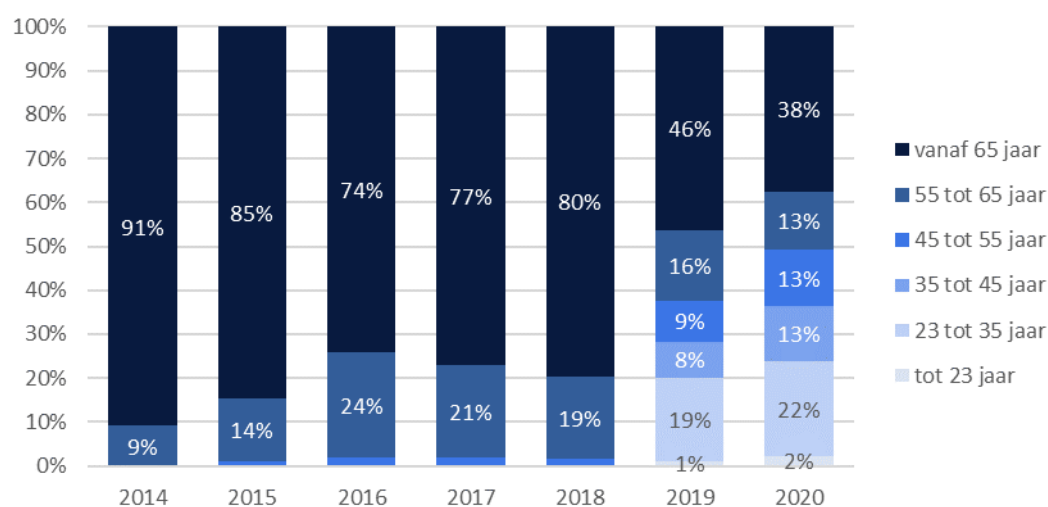
tabel 3-2 Toewijzingen met voorrang op basis van Van Groot naar Beter, 2014-2020

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
De Ronde Venen	0	0	13	27	17	5	17
Nieuwegein	1	30	17	20	19	12	35
Utrecht	10	66	73	57	78	94	181
Woerden	0	0	0	0	0	8	22
Zeist	0	2	5	5	14	28	73
Bunnik						3	2
De Bilt						12	54
Houten						9	46
IJsselstein						2	27
Lopik						0	3
Montfoort						0	3
Oudewater						2	4
Stichtse Vecht						10	38
Utrechtse Heuvelrug						4	24
Vijfheerenlanden						3	17
Wijk bij Duurstede						2	13
Regio Utrecht	11	98	108	109	128	194	559

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

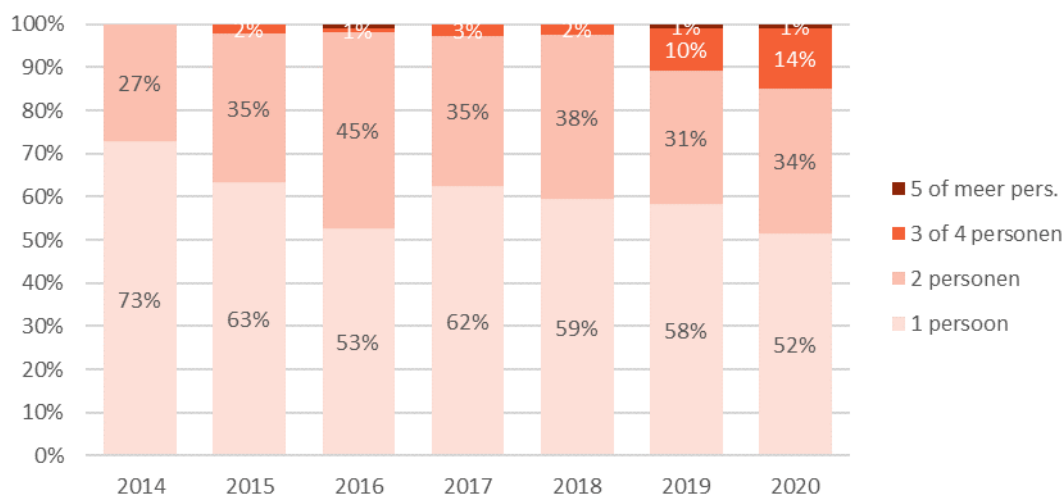
Door het afschaffen van de leeftijdseisen voor VGNB is het gebruik van de regeling door woningzoekenden sterk veranderd. Tot de wijziging in 2019 konden alleen senioren profiteren van de doorstroomregeling. Inmiddels maken ook jongere woningzoekenden gebruik van VGNB (figuur 3-5). Mede daardoor zijn ook meer woningen met voorrang op basis van VGNB toegewezen aan huishoudens met drie of meer personen (figuur 3-6). Dit is niet ten koste gegaan van de senioren: ook 65-plussers hebben in 2020 veel meer woningen met voorrang op basis van VGNB gekregen.

figuur 3-5 Toewijzingen met voorrang op basis van Van Groot naar Beter naar leeftijdsklasse, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

figuur 3-6 Toewijzingen met voorrang op basis van Van Groot naar Beter, naar huishoudensgrootte, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

In de onderstaande tabel zien we welke oppervlakte de twee- en driekamerwoningen hebben die in 2020 zijn toegewezen met voorrang op basis van VGNB. Sommige van deze woningen (8%) zijn groter dan 80 vierkante meter. Woningen vanaf 60 vierkante meter die met voorrang op basis van VGNB zijn verhuurd, zijn relatief vaak toegewezen aan huishoudens met twee of meer personen.

tabel 3-3 Toewijzingen met voorrang op basis van Van Groot naar Beter, naar huishoudensgrootte en oppervlakte (in vierkante meters), 2020

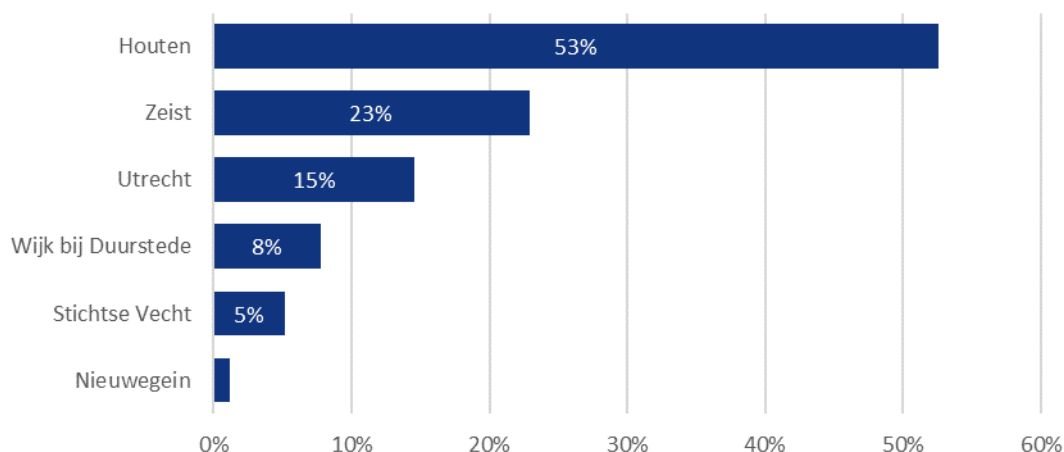
Huish. grootte	20 tot 50	50 tot 60	60 tot 70	70 tot 80	80 tot 100	100 tot 125	Totaal
1 persoon	62	103	81	23	17	2	288
2 personen	22	47	85	19	13	2	188
3 of 4 personen	6	15	31	14	10	1	77
5 en meer pers.	0	1	1	3	1	0	6
Totaal	90	166	198	59	41	5	559

Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

3.4 Doorschuifregeling

De regionale verordening (artikel 2.4.4, lid 2) biedt de mogelijkheid om gebruik te maken van een doorschuifregeling, om doorstroming binnen een complex mogelijk te maken. Daarbij geldt als voorwaarde dat woningzoekenden geen wooncarrière maken: het woningtype en de woninggrootte moeten gelijk blijven. In 2020 zijn in zes gemeenten in de regio Utrecht woningen aangeboden waarbij de doorschuifregeling van toepassing was (figuur 3-7), één meer dan bij de vorige evaluatie in 2016.

figuur 3-7 Aandeel woningen aangeboden onder de doorschuifregeling in 2020 per gemeente



Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

Het aanbieden van een woning onder de doorschuifregeling leidt niet altijd tot een verhuur aan een doorschuiver. In tabel 3-4 is per gemeente te zien hoeveel woningen daadwerkelijk zijn toegewezen aan huurders die doorschuiven binnen een complex. Het aantal toewijzingen met de doorschuifregeling is de afgelopen jaren fors gedaald.

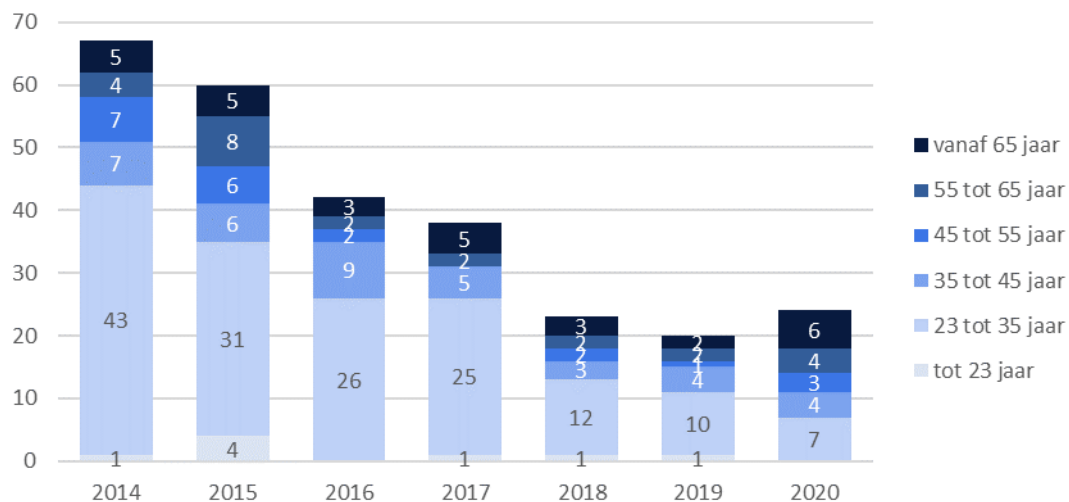
tabel 3-4 Toewijzingen met voorrang op basis van de doorschuifregeling per gemeente, 2014-2020

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Houten	5	3	2	3	3	1	9
IJsselstein	0	2	0	0	0	0	0
Stichtse Vecht	2	2	0	0	0	0	0
Utrecht	48	46	31	23	5	5	7
Wijk bij Duurstede	1	0	0	1	0	0	1
Zeist	11	7	9	11	15	14	7
Totaal	67	60	42	38	23	20	24

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

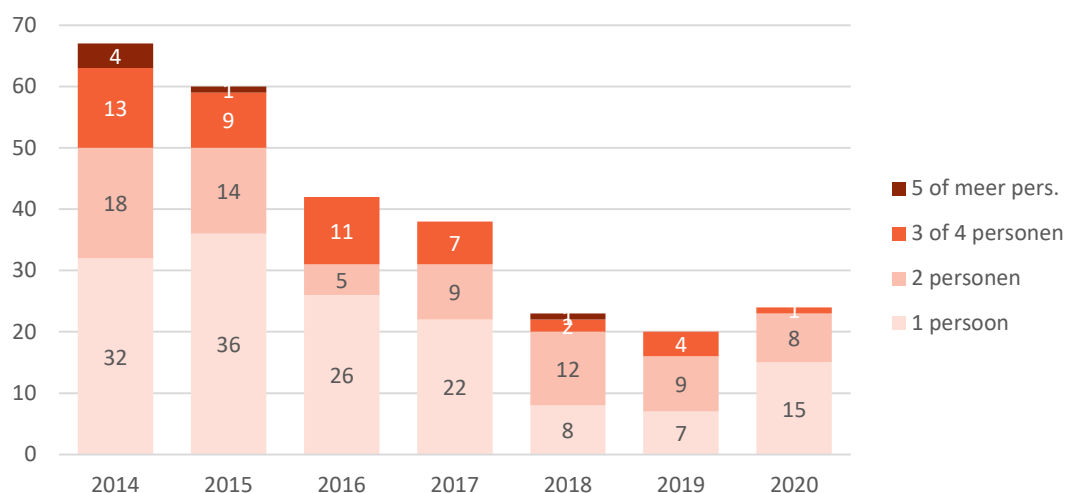
Tot 2019 maakten vooral jonge woningzoekenden (van 23 tot 35 jaar) gebruik van de doorschuifregeling. In 2020 zijn relatief veel woningen op grond van de doorschuifregeling toegewezen aan oudere woningzoekenden.

figuur 3-8 Toewijzingen met voorrang op basis van de doorschuifregeling naar leeftijdsklasse per jaar, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

figuur 3-9 Toewijzingen onder de doorschuifregeling naar huishoudensgrootte per jaar, 2014-2020 (absoluut)



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

3.5 Behoud van inschrijfduur

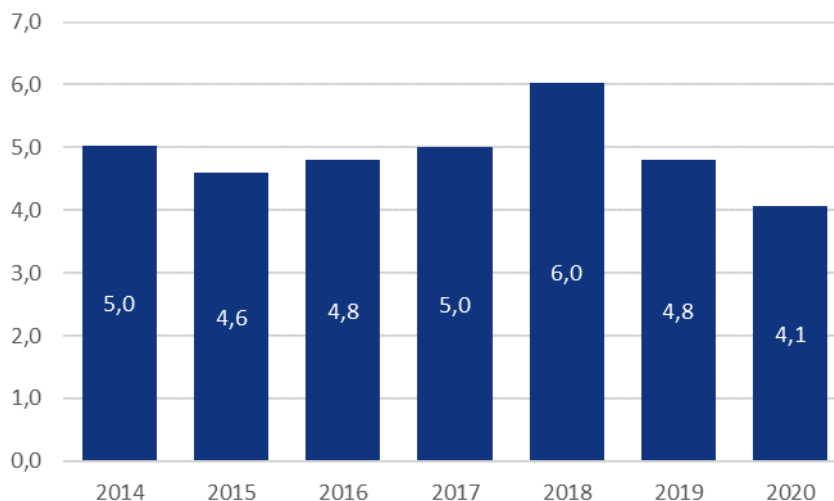
Sinds 2019 mogen woningzoekenden na acceptatie van een sociale huurwoning in de regio Utrecht 75% van hun opgebouwde inschrijfduur behouden, mits zij zich binnen een jaar opnieuw inschrijven (artikel 2.3.1. lid 1). Deze regel in de nieuwe huisvestingsverordening is bedoeld om de drempel om een woning te accepteren te verlagen en de doorstroming te bevorderen.

Weigeringen

In figuur 3-10 is de ontwikkeling van het aanbiedingsresultaat te zien. Dit wordt berekend door het aantal aanbiedingen (weigeringen plus acceptaties) te delen door het aantal acceptaties⁶. In 2018 moest een sociale huurwoning gemiddeld zes keer worden aangeboden, voordat deze door een woningzoekende werd geaccepteerd. Sinds de invoering van de nieuwe verordening is het aanbiedingsresultaat gedaald, naar 4,1 aanbiedingen per woning. Er worden dus minder woningen geweigerd.

Het is niet duidelijk of dit effect (geheel) kan worden toegeschreven aan het behoud van inschrijfduur. Veel corporaties maken onder normale omstandigheden gebruik van groepsbezichtigingen, waarbij een groep woningzoekenden tegelijk de mogelijkheid krijgt om een woning te bekijken en te beoordelen of ze die willen accepteren. Vanwege corona was dat in 2020 niet mogelijk. Dit kan van invloed zijn geweest op het aanbiedingsresultaat in 2020.

figuur 3-10 Ontwikkeling aanbiedingsresultaat, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

Doorstroming

Het effect van het behoud van inschrijfduur zal pas op de langere termijn zichtbaar worden. Om te kunnen profiteren van deze nieuwe regel moeten woningzoekenden eerst een sociale huurwoning in de regio Utrecht accepteren en zich vervolgens binnen een jaar opnieuw inschrijven. Als zij dan opnieuw willen verhuizen naar een sociale huurwoning, kunnen zij daarbij gebruikmaken van 75% van de eerder opgebouwde inschrijfduur. Omdat deze regel pas in 2019 (met terugwerkende kracht per 1 januari) is ingevoerd, zijn er in 2019 en 2020 nog weinig woningzoekenden geweest die gebruik hebben gemaakt van de extra inschrijfduur om opnieuw te verhuizen. Uit onderzoek in de regio Gooi en Vechtstreek, waar deze regel al eerder is ingevoerd, blijkt dat het enkele jaren duurt, voordat deze groep duidelijk terug te zien is in de toewijzingen.

⁶ Daarbij is aangesloten bij de definitie die WoningNet hiervoor hanteert.

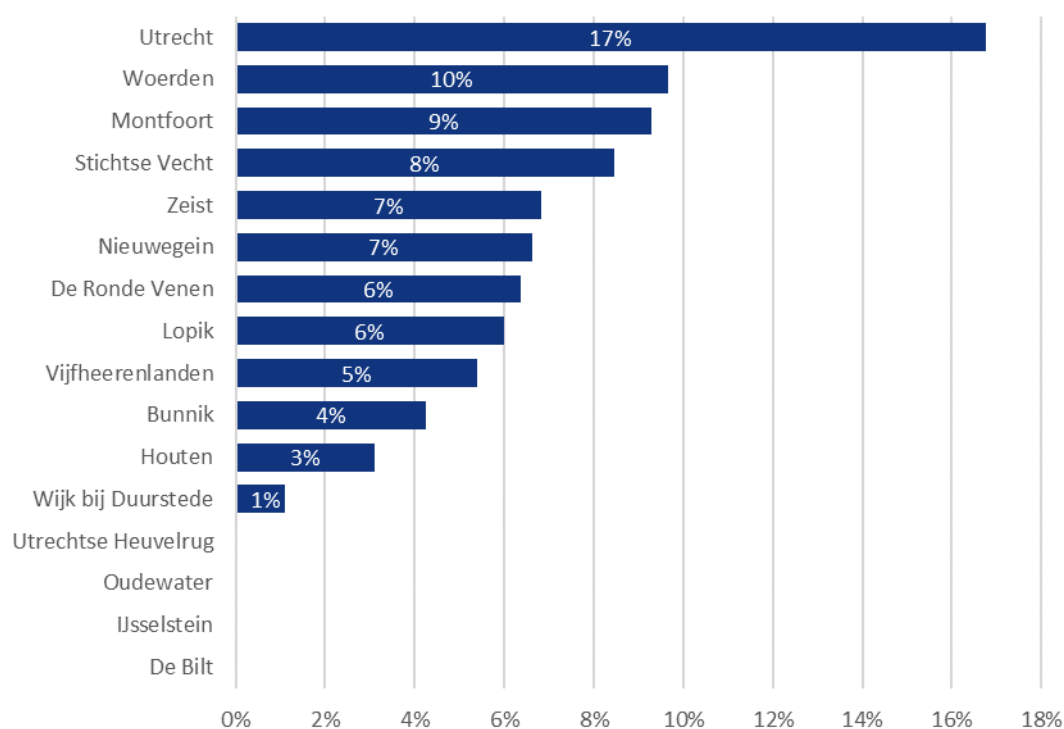
Wel zien we nu al dat een groot deel van de woningzoekenden die sinds 2019 een woning hebben geaccepteerd, zich opnieuw heeft ingeschreven: 53% van de geslaagde woningzoekenden in de tweede helft van 2019 en 45% van de geslaagden in 2020 stond eind 2020 ingeschreven bij WoningNet.

3.6 Meer ruimte voor loting

De verordening biedt ook de mogelijkheid om woningen te verloten: maximaal 20% van het aanbod (artikel 2.6.3a). Bij de wijziging van de verordening in 2019 is afgesproken om meer gebruik te gaan maken van de mogelijkheden tot loting, om starters meer kans te geven en daarmee eventuele negatieve gevolgen van de invoering van het behoud van inschrijfduur te compenseren.

Sinds de verruiming van het maximale aandeel te verloten woningen is het percentage woningen dat via loting is toegewezen gestegen van 3% in 2015 en 2016 naar 10% in 2020 (figuur 2-7). Toch wordt de ruimte van 20% nog lang niet volledig gebruikt.

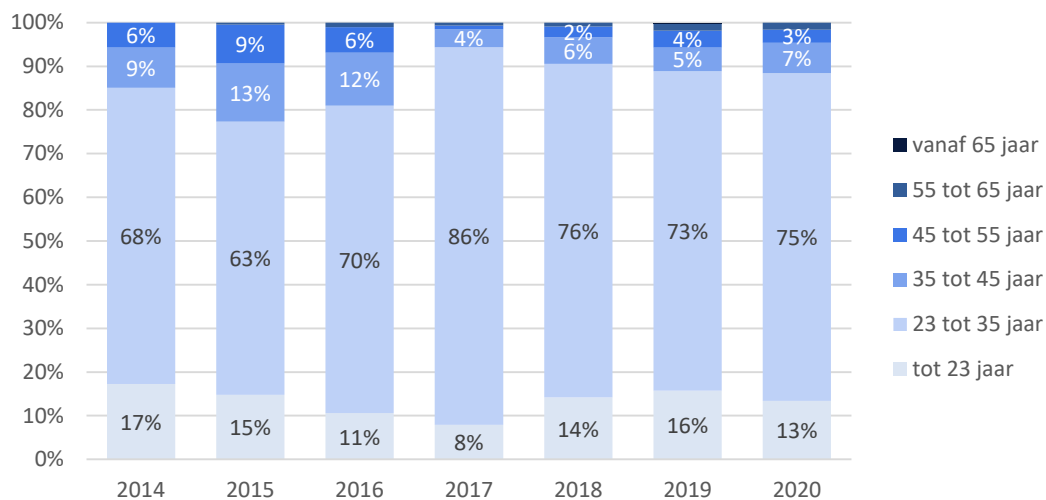
tabel 3-5 Toewijzingen via loting in 2020 per gemeente



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

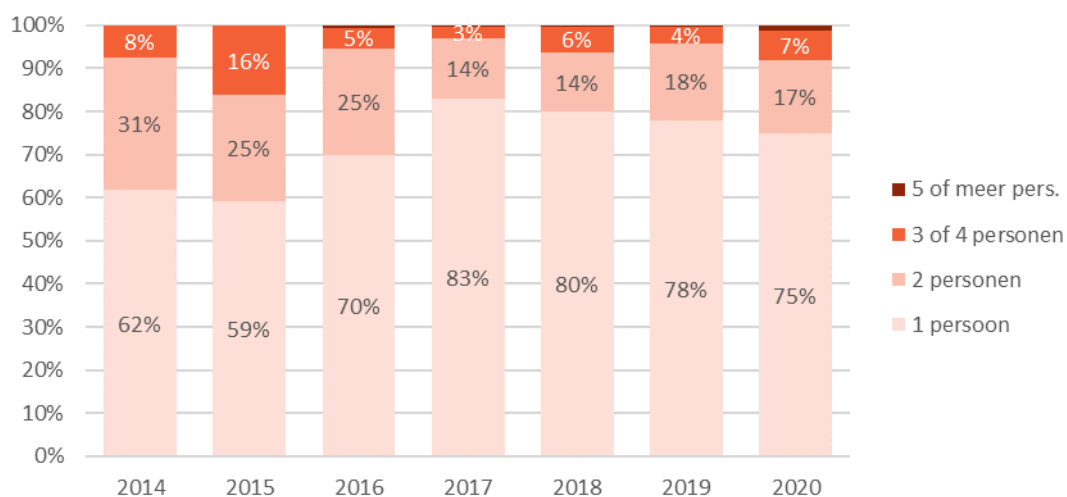
De woningen die via het lotingmodel zijn aangeboden zijn voornamelijk toegewezen aan jonge alleenstaanden tot 35 jaar (zie figuur 3-11 en figuur 3-12). Deze groep komt bij toewijzing via loting veel meer aan bod dan bij toewijzing op inschrijfduur.

figuur 3-11 Toewijzingen op basis van loting naar leeftijdsklasse, 2014-2020



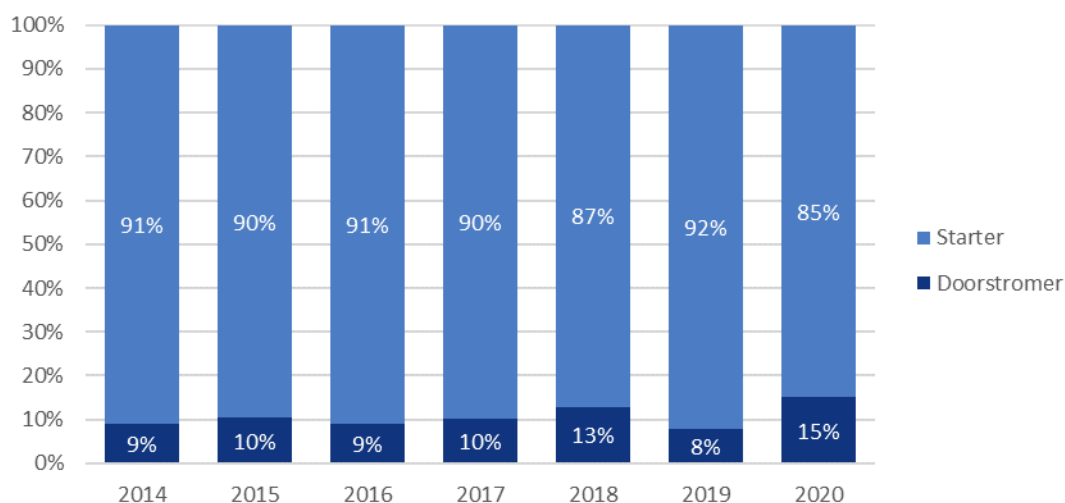
Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

figuur 3-12 Toewijzingen op basis van loting naar huishoudensgrootte, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

figuur 3-13 Toewijzingen op basis van loting naar starter/doorstromer, 2014-2020

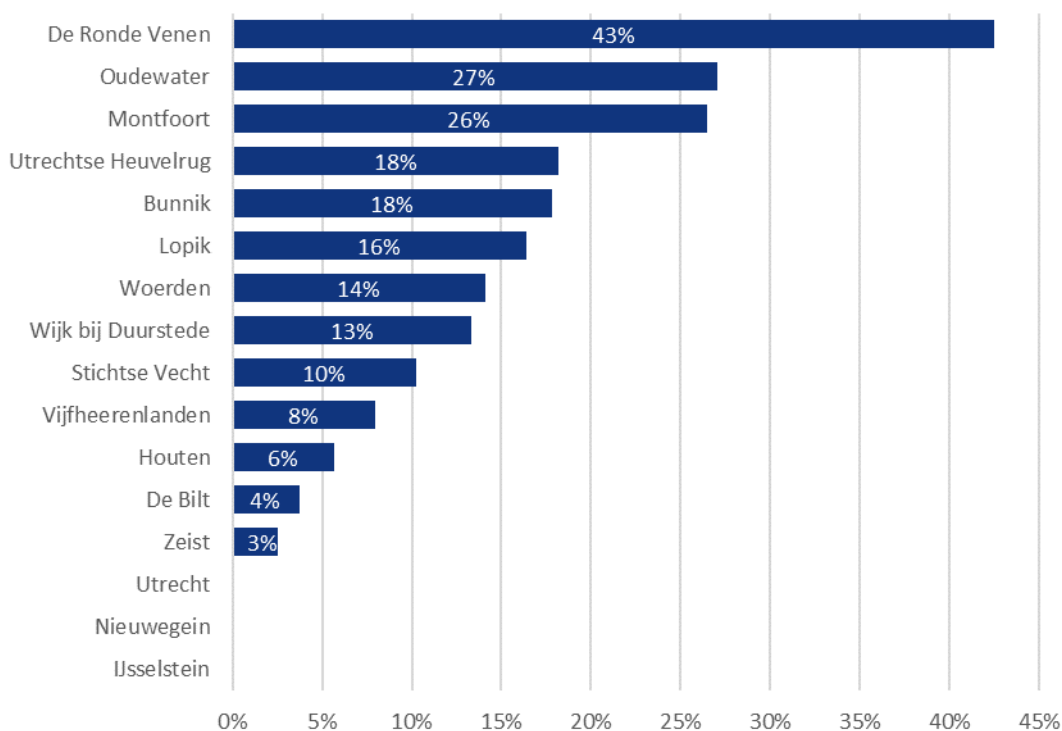


Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

3.7 Lokale binding

Volgens de regionale verordening (art. 2.4.5.) kunnen gemeenten een gebied aanwijzen waar een bindingsregel van toepassing is. Dat betekent dat lokale woningzoekenden voorrang krijgen. Dit mag op grond van de Huisvestingswet 2014 bij niet meer dan 25% van de aangeboden woningen.

figuur 3-14 Aandeel aangeboden woningen met voorrang voor woningzoekenden met lokale binding in 2020 per gemeente



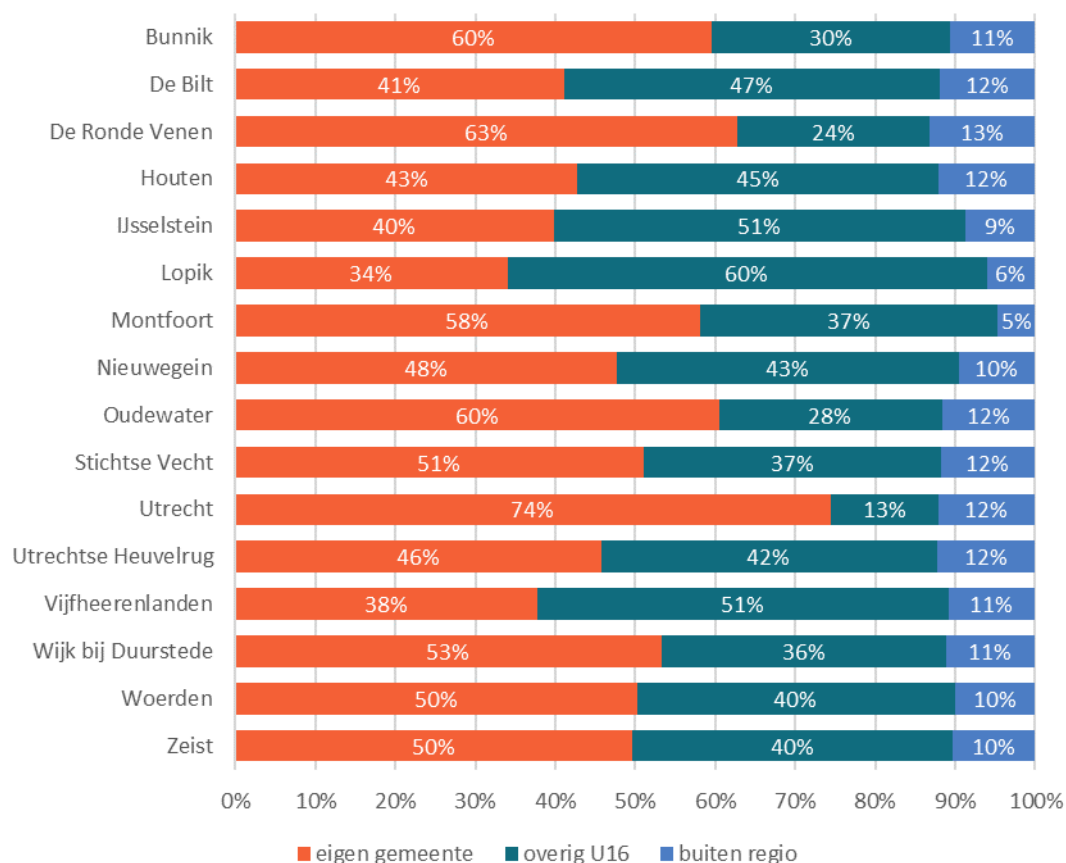
Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

In figuur 3-14 is per gemeente te zien bij hoeveel procent van het aanbod in 2020 woningzoekenden met lokale binding voorrang hebben gekregen. De percentages lopen uiteen van 0% in Utrecht, Nieuwegein en IJsselstein tot 43% in De Ronde Venen.

Het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met lokale binding is bedoeld om te voorkomen dat deze woningzoekenden verdrongen worden door woningzoekenden zonder binding.

In figuur 3-15 zijn de toewijzingen in 2020 per gemeente uitgesplitst naar herkomst van de woningzoekenden. Het aandeel verhuringen aan lokale woningzoekenden verschilt sterk per gemeente. In Utrecht wordt bijna driekwart van de woningen verhuurd aan lokale woningzoekenden. Ook in de gemeenten die het meest gebruikmaken van lokale binding – De Ronde Venen, Montfoort en Oudewater – worden relatief veel woningen verhuurd aan ingezetenen. In Lopik geldt dit slechts voor een derde van de toewijzingen.

figuur 3-15 Toewijzingen naar herkomst, 2020



Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

Bijlage: Cijfers per gemeente

tabel 3-6 Actief woningzoekenden per gemeente (woning) per jaar, 2014-2020⁷

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	2020
Bunnik	1.440	991	1.350	1.696	1.734	2.402	3.109
De Bilt	5.529	7.054	6.528	5.993	6.889	8.141	8.376
De Ronde Venen	2.878	4.078	4.194	5.675	5.094	5.832	8.539
Houten	3.633	5.264	5.454	6.496	7.333	6.000	9.962
IJsselstein	3.972	5.180	4.838	4.480	4.807	5.945	5.659
Lopik	1.346	1.736	1.676	2.060	2.266	2.988	3.086
Montfoort	1.344	1.592	1.979	2.103	2.067	1.767	3.444
Nieuwegein	8.503	9.624	9.420	10.338	12.582	15.449	15.204
Oudewater	1.531	1.728	1.505	1.572	1.569	2.382	2.066
Stichtse Vecht	4.113	5.592	6.050	6.783	7.877	8.942	14.408
Utrecht	21.435	22.259	22.354	23.515	27.721	32.887	33.400
Utrechtse Heuvelrug	4.721	5.075	4.547	4.890	4.534	5.890	7.203
Vijfheerenlanden (Vianen) ⁸	3.122	3.662	3.840	3.834	5.546	5.329	7.318
Wijk bij Duurstede	2.247	2.322	2.600	3.088	2.891	5.122	3.979
Woerden	4.261	5.548	5.011	5.772	6.135	6.007	12.163
Zeist	6.208	7.210	7.178	9.314	8.535	15.231	12.723

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

tabel 3-7 Verhuringen via advertenties (aanbodmodel of loting) per gemeente per jaar, 2014-2020

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bunnik	42	22	26	29	30	26	33
De Bilt	256	257	268	177	191	252	186
De Ronde Venen	154	205	168	255	245	189	183
Houten	200	198	245	265	270	188	206
IJsselstein	189	264	220	134	146	125	135
Lopik	54	49	41	59	40	41	45
Montfoort	55	28	41	43	39	27	33
Nieuwegein	567	584	434	371	467	305	244
Oudewater	82	78	41	45	43	76	37
Stichtse Vecht	218	269	248	234	251	264	240
Utrecht	2.302	1.818	1.672	1.861	1.740	1.637	1.727
Utrechtse Heuvelrug	285	229	167	182	173	152	216
Vijfheerenlanden (Vianen)	145	161	174	126	236	152	170
Wijk bij Duurstede	119	120	108	117	102	118	89
Woerden	282	319	207	248	269	162	227
Zeist	536	368	335	418	336	366	345
Regio Utrecht	5.486	4.969	4.395	4.564	4.578	4.080	4.116

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

⁷ Het aantal actief woningzoekenden in 2019 is een schatting, op basis van de toename van het aantal in het eerste halfjaar van 2019 ten opzichte van dezelfde periode in 2018.

⁸ De cijfers voor de gemeente Vijfheerenlanden gaan alleen over Vianen.

tabel 3-8 Slaagkansen per gemeente per jaar, 2014-2020⁹

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	2020
Bunnik	3%	2%	2%	2%	2%	1%	1%
De Bilt	5%	4%	4%	3%	3%	3%	2%
De Ronde Venen	5%	5%	4%	4%	5%	3%	2%
Houten	6%	4%	4%	4%	4%	3%	2%
IJsselstein	5%	5%	5%	3%	3%	2%	2%
Lopik	4%	3%	2%	3%	2%	1%	1%
Montfoort	4%	2%	2%	2%	2%	2%	1%
Nieuwegein	7%	6%	5%	4%	4%	2%	2%
Oudewater	5%	5%	3%	3%	3%	3%	2%
Stichtse Vecht	5%	5%	4%	3%	3%	3%	2%
Utrecht	11%	8%	7%	8%	6%	5%	5%
Utrechtse Heuvelrug	6%	5%	4%	4%	4%	3%	3%
Vijfheerenlanden (Vianen)	5%	4%	5%	3%	4%	3%	2%
Wijk bij Duurstede	5%	5%	4%	4%	4%	2%	2%
Woerden	7%	6%	4%	4%	4%	3%	2%
Zeist	9%	5%	5%	4%	4%	2%	3%

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

tabel 3-9 Wachttijden per gemeente per jaar, 2014-2020

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bunnik	6,7	9,2	8,6	10,8	11,7	12,5	9,8
De Bilt	8,8	8,9	8,4	9,9	11,0	9,7	10,8
De Ronde Venen	9,5	8,0	8,0	8,0	8,2	9,8	9,9
Houten	8,7	8,6	8,6	8,7	8,6	9,3	9,6
IJsselstein	8,8	9,7	8,7	9,4	10,7	9,9	10,0
Lopik	5,8	6,6	5,6	6,8	6,9	7,0	8,1
Montfoort	8,1	7,0	6,7	7,4	8,7	9,5	8,3
Nieuwegein	7,8	8,3	8,4	9,6	10,0	10,1	12,6
Oudewater	8,1	8,8	6,2	8,0	10,0	6,8	9,2
Stichtse Vecht	8,0	8,6	9,2	10,3	11,6	10,8	11,4
Utrecht	8,0	9,0	9,5	10,2	10,4	10,6	10,3
Utrechtse Heuvelrug	6,7	7,7	8,4	8,8	9,2	9,3	9,7
Vijfheerenlanden (Vianen)	8,7	8,6	8,0	9,2	12,5	9,8	10,4
Wijk bij Duurstede	6,6	7,7	8,0	8,3	8,5	8,7	8,8
Woerden	7,2	8,6	8,0	8,4	8,6	9,7	10,2
Zeist	6,6	7,2	7,4	8,4	9,1	9,1	9,6
Regio Utrecht	7,8	8,6	8,7	9,3	10,0	9,9	10,2

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

⁹

Voor de berekening van de slaagkansen voor 2019 is gebruikgemaakt van een schatting van het aantal actief woningzoekenden.

tabel 3-10 Toewijzingen naar herkomst en bestemming, 2020

Bestemming (woning)	Herkomst (woningzoekende)																	
	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijfheerenlanden	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Buiten regio	Regio
Bunnik	28	-	-	-	-	-	-	1	-	-	9	1	-	-	-	3	5	47
De Bilt	1	86	-	-	1	1	-	7	-	2	59	6	2	-	-	19	25	209
De Ronde Venen	1	-	128	2	2	-	1	2	-	8	23	2	-	1	5	2	27	204
Houten	1	5	2	110	7	-	-	21	-	3	54	7	3	6	1	6	31	257
IJsselstein	-	1	-	4	69	2	-	27	-	5	40	1	6	-	-	3	15	173
Lopik	-	1	-	-	4	17	2	6	-	1	10	-	2	-	2	2	3	50
Montfoort	-	-	-	-	4	-	25	-	-	-	9	1	-	-	-	2	2	43
Nieuwegein	2	3	2	23	35	7	3	259	-	5	131	4	3	2	4	8	52	543
Oudewater	-	1	-	1	2	-	-	2	26	-	1	-	3	-	2	-	5	43
Stichtse Vecht	2	6	2	3	3	1	-	4	-	169	78	4	1	2	7	10	39	331
Utrecht	5	26	8	33	24	1	9	64	1	33	1.728	9	14	8	18	58	281	2.320
Utrechtse Heuvelrug	2	4	-	3	3	-	-	7	2	2	42	108	2	9	-	23	29	236
Vijfheerenlanden (Vianen)	1	4	-	10	10	1	-	26	1	6	35	-	70	-	-	1	20	185
Wijk bij Duurstede	-	1	-	3	1	-	-	1	-	1	12	3	2	48	-	8	10	90
Woerden	1	-	6	3	3	3	8	7	-	13	55	2	1	1	135	4	27	269
Zeist	4	14	1	5	5	1	-	7	-	9	76	12	1	5	1	174	36	351
Regio Utrecht	48	152	149	200	173	34	48	441	30	257	2.362	160	110	82	175	323	607	5.351

Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

tabel 3-11 Reacties naar herkomst en bestemming, 2020

Bestemming (woning)	Herkomst (woningzoekende)																	
	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijfheerenlanden	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Buiten regio	Regio
Bunnik	204	95	39	215	73	13	15	195	6	96	1.506	200	65	172	56	468	1.004	4.422
De Bilt	156	4.731	187	632	378	116	52	804	17	678	9.941	465	266	203	471	2.809	4.778	26.684
De Ronde Venen	38	386	7.971	439	391	122	128	866	62	1.148	6.716	279	238	179	766	932	10.644	31.305
Houten	359	589	256	8.535	933	271	128	2.786	30	680	10.428	574	788	685	436	1.448	6.277	35.203
IJsselstein	40	174	113	409	3.632	487	202	2.316	45	373	4.360	90	581	116	291	428	2.363	16.020
Lopik	15	97	93	112	304	368	79	565	44	196	1.765	66	143	52	187	214	1.413	5.713
Montfoort	21	85	79	124	216	98	478	329	95	150	1.606	66	72	44	562	197	1.382	5.604
Nieuwegein	265	915	581	2.188	3.821	861	341	13.026	104	1.861	26.345	943	2.169	502	996	2.906	15.699	73.523
Oudewater	6	49	74	69	97	34	89	149	295	86	923	47	57	23	274	112	777	3.161
Stichtse Vecht	185	1.050	1.375	894	1.000	302	209	2.318	100	9.117	23.456	623	676	346	1.195	2.236	14.533	59.615
Utrecht	2.067	7.555	3.421	8.347	7.753	1.740	1.169	16.510	558	11.937	288.364	4.434	4.797	2.259	6.170	17.336	115.327	499.744
Utrechtse Heuvelrug	331	550	225	669	334	105	80	935	23	539	5.526	5.376	277	1.152	371	3.045	5.835	25.373
Vijfheerenlanden (Vianen)	64	292	224	563	864	233	66	1.776	20	440	6.057	144	2.148	127	331	731	3.963	18.043
Wijk bij Duurstede	116	138	101	354	148	65	38	347	9	177	2.330	543	111	2.172	135	566	2.236	9.586
Woerden	107	717	1.938	984	1.022	468	1.133	2.045	413	1.725	14.460	477	507	347	10.864	1.677	13.390	52.274
Zeist	575	1.994	418	1.142	718	189	142	1.708	59	1.108	15.781	2.476	639	786	582	14.068	12.139	54.524
Regio Utrecht	4.549	19.417	17.095	25.676	21.684	5.472	4.349	46.675	1.880	30.311	419.564	16.803	13.534	9.165	23.687	49.173	211.760	920.794

Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

Evaluatie Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, de voorgestelde aanpassingen met toelichting.

Leeswijzer

- In tabel 1 is de volgorde aangehouden van de huisvestingsverordening.
- De cijfers in kolom **Besluit** verwijzen naar beslispunten in het raadsbesluit.
- De cijfers in kolom **Nr.** geven de volgorde aan waarin de tien onderwerpen met negentien voorgestelde aanpassingen en toelichting in deze notitie aan bod komen.
- Door op de onderwerpen te klikken gaat u automatisch (als het werkt) naar de voorgestelde aanpassing plus uitleg. U kunt ook gewoon de tekst onder de tabel raadplegen.

Tabel 1: Aanpassingen

Besluit	Nr.	Categorie	Onderwerp	Artikel	lid
1	10a	Techn. aanpassing	Begrip aanvangshuur	1.1	1a
2	10b	Techn. aanpassing	Begrip doorstromer en de Leegstandwet	1.1	7
3	10e	Techn. aanpassing	Begrippen vloeroppervlakte, woonoppervlakte	1.1	10a
4	8	Overig	Begrip huishouden	1.1	11
5	10c	Techn. aanpassing	Begrip lokaal woningzoekende	1.1	25
6	10d	Techn. aanpassing	Begrip maatschappelijke binding	1.1	27
7	10e	Techn. aanpassing	Begrippen vloeroppervlakte, woonoppervlakte	1.1	37
8	10e	Techn. aanpassing	Begrippen vloeroppervlakte, woonoppervlakte	1.1	39
9	10a	Techn. aanpassing	Huurprijsgrens, werkingsgebied	2.1.1	1
	10h	Techn. aanpassing	Taalkundig, verwijderen nutteloze tekst	2.1.1	
10	1	Huur – Inkomen	Vorrangsregel huishoudens met een laag middeninkomen	2.4.1	5
11	1	Huur – Inkomen	Vorrangsregel huishoudens met een laag middeninkomen	2.4.1	6
12	2	Huur – Inkomen	Vorrangsregel primaire doelgroep optioneel maken	2.4.1	7
13	3, 4 10e	Bezettingnorm	Passende toewijzing grote woningen – Trapsgewijze voorrang	2.4.2	2a 2b
		Bezettingnorm	Lokaal maatwerk	2.4.2	3
14	10f	Techn. aanpassing	Jongerenwoning tot en met 27 jaar	2.4.3	1
15	5,6	Doorstroming	Vorrangsregeling Van groot naar beter aanscherpen	2.4.4	1
		Doorstroming	Doorschuifregeling, vervallen eis wooncarrière	2.4.4	2
16	10i	Techn. aanpassing	Diverse taalkundige aanpassingen	2.5.1	3, c
17	10i	Techn. aanpassing	Diverse taalkundige aanpassingen	2.5.1c	e
18	10i	Techn. aanpassing	Diverse taalkundige aanpassingen	2.6.3	1
19	8	Toelichting	Begrip huishouden	1.1	11
20	1	Toelichting	Vorrangsregel huishoudens met een laag middeninkomen	2.4.1	5,6
21	2	Toelichting	Vorrangsregel primaire doelgroep optioneel maken	2.4.1	7
22	3	Toelichting	Passende toewijzing grote woningen – Trapsgewijze voorrang	2.4.2	2b
23	4	Toelichting	Lokaal maatwerk	2.4.2	3
24	7	Toelichting	Bemiddeling en eenmalige aanbieding	2.6.3e	
25	9	Toelichting	5% regeling, toepassing verbreden	2.6.2	2c
26	10g	Toelichting	Meer toelichting bij beheerdersbelang	2.6.3c	

Huur en inkomen

1. Mogelijkheid om voorrang te geven aan huishoudens met een laag middeninkomen in huursegment boven aftoppingsgrens ([link huur-inkomensgrenzen](#)).

[Terug
tabel](#)

Toelichting Om woningzoekenden met een laag middeninkomen (tot €51.199; prijspeil 2021) meer kans te geven biedt de verordening (sinds 2015) de mogelijkheid om bij sociale huurwoningen vanaf de tweede aftoppingsgrens (€678,66; prijspeil 2021) ook middeninkomens toe te laten. Hier wordt nog weinig gebruik van gemaakt, zie ook RIGO onderzoek. Van het totale aantal verhuringen gaat slechts een paar procent naar deze doelgroep. (zie figuur 3-2, RIGO onderzoek)

De corporaties zijn unaniem voorstander van het voorstel om het toewijzen met voorrang aan lage middeninkomens mogelijk te maken. De middeninkomens gaan (weer) steeds meer tot de doelgroep van de corporaties horen. Gemeenten vragen dit ook steeds vaker van de corporaties. Veel corporaties willen ook meer gebruik maken van de ruimte die de Woningwet biedt, maar slagen hier niet in doordat sturingsmogelijkheden ontbreken.

Oplossing Voorstel om in de huisvestingsverordening bij artikel 2.4.1. een lid toe te voegen met een 'kan-bepaling' om voorrang te geven aan huishoudens met een laag middeninkomen. In overleg met burgemeester en wethouder worden de voorwaarden afgesproken om gebruik te maken van deze voorrangsregeling. Vanaf 1 januari 2022 treedt een wijziging van de woningwet in werking¹. Hierin wordt bepaald wat tenminste aan de doelgroep moet worden toegewezen (90%), dit wordt een bandbreedte (92,5% - 85%). De invulling van deze bandbreedte, met een mogelijkheid voor differentiatie inkomensgrenzen, kan worden opgenomen in de prestatieafspraken.

Artikel 2.4.1 voorrangsregel inkomen – huur

Toevoegen

5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning kan voorrang worden gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 2:

Tabel 2

Inkomen vanaf	Inkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 40.024	€ 51.199	€ 678,66	€ 752,33

6. Voor het gebruik van lid 5 is toestemming vereist van burgemeester en wethouders.

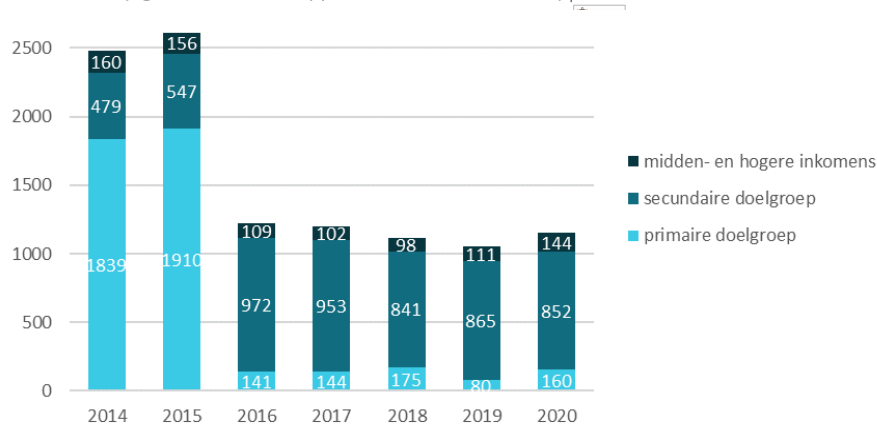
Artikelsgewijze toelichting

De Woningwet, artikel 48 lid 1, stelt voorwaarden over het percentage dat een woningcorporatie kan gebruiken, met de mogelijkheid om te differentiëren als hier afspraken over gemaakt zijn met de gemeente.

Kanttekening Betreft hier een 'kan-bepaling', met andere woorden een gemeente en corporatie kunnen de regeling toepassen in specifieke gevallen. Deze extra voorrangsregel lijkt op het eerste gezicht in het nadeel van de secundaire doelgroep, maar kan juist ook worden toegepast om niet-DAEB woningen te verhuren aan lagere middeninkomens. Dat gaat dan niet ten koste van de secundaire doelgroep. Daarnaast is toepassing naar verwachting beperkt en kan een gemeente afspraken maken over het gebruik.

¹ Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet De wijziging van de Woningwet heeft betrekking op artikel 48, lid 1.

Toewijzingen huurprijsklasse tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens, naar inkomensgroep 2014-2020 (figuur 3-2 uit het rapport in absolute aantallen):



2. Mogelijkheid om voorrang primaire doelgroep uit te zetten bij verhuringen (maatwerk) onder de aftoppingsgrenzen.

[Terug
tabel](#)

Toelichting	Voor de kleine huishoudens (vooral de 1-persoonshuishoudens) in de secundaire doelgroep blijft er weinig over door de combinatie van de voorrang voor lage inkomens en de bezettingsnorm. Zij maken vrijwel alleen kans op kleine woningen in de hogere huurprijsklasse. Om het aanbod daarin te vergroten, kan een corporatie sturen in het huurbeleid. Maar lang niet altijd is dit mogelijk vanwege het puntenstelsel. Veel appartementen worden daarom toch onder de aftoppingsgrenzen verhuurd. Gevolg is dat er in sommige plaatsen (vrijwel) geen aanbod is voor deze doelgroep, nog los van de vraag wat het vrijkomende aanbod is.
Oplossing	In WoningNet kan dit eenvoudig worden opgelost door de voorrang van lage inkomens incidenteel uit te zetten. Dat is nu nog in strijd met de huisvestingsverordening. Het is zeker niet om de voorrangsregel af te schaffen, maar om een uitzondering te kunnen maken wanneer de situatie daar om vraagt. Dit wordt bij andere corporaties buiten de regio ook al zo gedaan. Het niet toepassen van de voorrangsregel wordt verbonden met 70% passend toewijzen aan de primaire doelgroep op gemeentelijk niveau. In sommige gemeenten lag dit in 2020 rond de 80% (bv. Woerden, Ronde Venen). Voor de bepaling van het percentage kan naar de verhuringen in het voorgaande kalenderjaar worden gekeken of als er sprake is van een duidelijk waarneembare trend dat het percentage boven de 70% komt in het lopende jaar. Voorstel, toevoegen Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur lid 7. Burgemeester en wethouders kunnen toestemming geven om tabel 1, artikel 2.4.1 lid 1, niet toe te passen. Artikelsgewijze toelichting: Artikel 2.4.1, lid 7: Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachte trend van 70% ligt. In de regio wordt het percentage van 70% verhuringen aan de primaire doelgroep gehanteerd als norm.

Bezettingsnorm

3. Trapsgewijs voorrang verlenen bij de toewijzing van grote woningen om te voorkomen dat grote woningen aan kleine huishoudens worden toegewezen.

Terug
tabel

Toelichting Het RIGO-onderzoek laat zien dat ook grote woningen worden toegewezen aan kleine huishoudens. Dit gebeurt in beide varianten van de bezettingsnorm (variant 1: eenvoudige norm/ variant 2 meer diversiteit op kamers-woningtype-gebruiksoppervlakte). Weliswaar wordt voorrang gegeven aan grote huishoudens, maar als deze er niet zijn wordt verder geen onderscheid meer gemaakt in huishoudensgrootte. Al meerdere jaren wordt dit geconstateerd en met name variant 2 moest resulteren in een meer passende toewijzing waar variant 1 meer keuzevrijheid toestaat.

Oplossing Twee wijzigingen worden voorgesteld op variant 2.

1. Tabel van variant 2 verduidelijken

In de tabel wordt een aantal wijzigingen voorgesteld (met name verdere invulling van de n.v.t.) bij kleinere appartementen. Daarnaast wordt beoogd om over-bewoning te voorkomen. Een aantal kleine woningen is met de huidige tabel aan grote huishoudens verhuurd.

2. Staffel voorrang woonruimte vanaf 5 of meer kamers in variant 2

Bezettingsnorm trapsgewijs/staffel toepassen bij grote woningen. Dit betekent: eerste voorrang voor 5 of meer, tweede voorrang voor 4 of meer, derde voorrang voor 3 of meer. Verwachting is dat deze voorrangsregel vooral ten goede komt aan vierpersoonshuishoudens. In de huidige verordening wordt deze groep niet specifiek benoemd waardoor ze concurreren met de kleinere huishoudens. Weliswaar bestaan de woningzoekenden voornamelijk uit kleine huishoudens, maar het aanbod van grote woningen (5+) is zeer klein, zie tabel 3-2 uit het RIGO onderzoek)

Aanpassen Artikel 2.4.2

Voorrangregels Bezettingsnorm

- 2a Bij de bepaling van de passendheid wordt voorrang gegeven aan de grootte van het huishouden woningcategorie, kamers en woonoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in	
		Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1-2 (was 1)	1-2 (was n.v.t.)
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2 (was n.v.t.)
	> 60 m2	2	1 of 2 (was n.v.t.)
3 kamers	< 60 m2	1 of meer	1 of 2 (was n.v.t.)
	> 60 m2	2 of meer	2 of meer (was n.v.t.)
4 kamers	< 60 m2	2 of meer (was 1 of meer)	2 of meer (was n.v.t.)
	> 60 m2	3 of meer	2 of meer (was n.v.t.)
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer (was n.v.t.)
	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

- 2b Bij de toepassing van de voorrangsregel in lid 2a wordt woonruimte met vijf of meer kamers, na de eerste voorrang aflopend in huishoudensgrootte voorrang verleend.

Toevoeging in artikelsgewijze toelichting

- 2b Voorbeeld aflopend voorrang verlenen, bij een 5 kamerwoning > 80 m2: bij de eerste selectie wordt voorrang verleend aan een huishouden van 5 personen of meer. Indien dit niet leidt tot een resultaat heeft het huishouden voorrang dat bestaat uit 4 personen. Indien dit ook geen resultaat oplevert, krijgt vervolgens een huishouden bestaande uit 3 personen voorrang. En zo verder, als deze methodiek niet in tegenspraak is met lid 3.

4. Voor de toepassing van de bezettingsnorm meer ruimte aan woningcorporaties voor maatwerk.

Terug
tabel

Toelichting De bezettingsnorm is een goede leidraad, maar regelmatig zien corporaties zich genooddaakt om hiervan af te wijken, bijvoorbeeld in zeer gehorige complexen met grote appartementen. Daar wil je juist geen grote gezinnen huisvesten. Woningcorporaties hebben meer ruimte nodig om zelf een bezettingsnorm te hanteren. De huidige formulering van artikel 2.4.2 lid 3 biedt deze vrijheid onvoldoende, want ze vereist nu nog een aparte beleidsregel. In de huidige huisvestingsverordening kan een woningcorporatie alleen een andere norm hanteren als er 'aantoonbare ervaringsgegevens' zijn. De bewijslast is daardoor zwaar en staat het verhuurproces in de weg.

Corporaties kennen als geen ander hun bezit en kunnen dus als geen ander een goede afweging maken over het geschikte aantal personen. De corporaties willen bovendien hetzelfde als de gemeenten, namelijk een doelmatige inzet van de schaarse voorraad en leefbare wijken.

Oplossing De formulering van artikel 2.4.2 aanpassen zodat woningcorporaties meer maatwerk kunnen geven bij de bezettingsnorm. Het maatwerk moet wel verbonden zijn aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee het woongenot van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de bewijslast voor dit maatwerk te zwaar is (oftewel het verhuurproces in de weg zit).

Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm

3. ~~Wanneer er een op aantoonbare ervaringsgegevens gebaseerde noodzaak bestaat, kunnen~~ Woningcorporaties kunnen afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.

Toevoegen artikelsgewijze toelichting

Woningcorporaties hebben meer maatwerk nodig om zelf een bezettingsnorm te hanteren. Het maatwerk is verbonden aan de kwetsbaarheid van de woonruimte en/of wooncomplex en daarmee inbreuk op het woongenot. Voor de verantwoording kunnen burgemeester en wethouders afspraken maken met de woningcorporaties.

Tabel 3-2, evaluatie RIGO

tabel 3-2 Verhuringen naar huishoudensgrootte en aantal kamers per variant, 2020

Variant	Aantal kamers	1 persoon	2 personen	3 of 4 pers	5 en meer pers	Totaal
variant 1	1 kamer	60	1	0	0	61
	2 kamers	462	71	4	0	537
	3 kamers	460	213	73	1	747
	4 kamers	37	251	230	35	553
	5+ kamers	4	11	43	19	77
	Totaal	1.023	547	350	55	1.975
variant 2	1 kamer	190	10	1	0	201
	2 kamers	758	116	5	0	879
	3 kamers	812	339	126	8	1.285
	4 kamers	213	127	429	89	858
	5+ kamers	11	4	46	92	153
	Totaal	1.984	596	607	189	3.376

Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

Doorstroming

5. Bij de regeling van Groot naar Beter een verfijning/aanscherping van de regels voor het vergroten van de doelmatigheid, namelijk toename doorstroming uit grote woningen.

Terug
tabel

Toelichting De regeling van groot naar beter (VGNB) is een groot succes, zie figuur 3-5. Ook de absolute aantallen onder VGNB zijn sterk toegenomen en de regeling is niet ten koste gegaan van de ouderen volgens het RIGO-rapport. De voorstellen beperken zich tot het corrigeren van een aantal onvoorziene en ongewenste effecten van de regeling. Grotere aanpassingen zoals het koppelen van het recht op voorrang aan de oppervlakte van de achtergelaten woning, vinden de woningcorporaties niet nodig.

Oplossing ***Beperking van het recht op voorrang tot huurders van verhuurders die hun woningen via WoningNet verhuren. (voorstel 1a)***

- Dit zorgt ervoor dat alle woningzoekenden kunnen profiteren van de doorstroming die door VGNB wordt bewerkstelligd.
- Vaststellen van het recht op voorrang van huurders van particuliere verhuurders is arbeidsintensief en fraudegevoelig.

Invoeren van een minimale woonduur van een jaar voordat er recht op voorrang is. (voorstel 1b) Het gaat hier om het dichten van een sluiproute: Je accepteert een minder aantrekkelijke vierkamerwoning waarvoor een relatief lage inschrijfduur nodig is, om vervolgens vrijwel direct met voorrang door te stromen naar een kwalitatief zeer goede en zeer populaire driekamerwoning. Het komt niet op grote schaal voor, maar dit is niet waarvoor de regeling is bedoeld. De woningcorporaties hebben aangegeven dat één jaar voldoende is om de sluiproute te dichten.

Een uitzonderingsmogelijkheid voor grote driekamereengezinswoningen. (voorstel 1c)

Veel van dit soort woningen zijn er niet, daarom komt het niet enorm vaak voor dat mensen doorstromen van een klein vierkamerappartement naar een grote driekamerwoning. Maar de grote driekamerwoningen die wel vrijkomen worden met grote regelmaat toegewezen aan (eenpersoons)huishoudens die met voorrang VGNB reageren. "In onze optiek is dit niet waarvoor de regel is bedoeld. Door te kijken naar de geadverteerde woning (in tegenstelling tot de achtergelaten woning) denken wij dat dit voorstel zeer goed uitvoerbaar en goed uit te leggen is." (RWU)

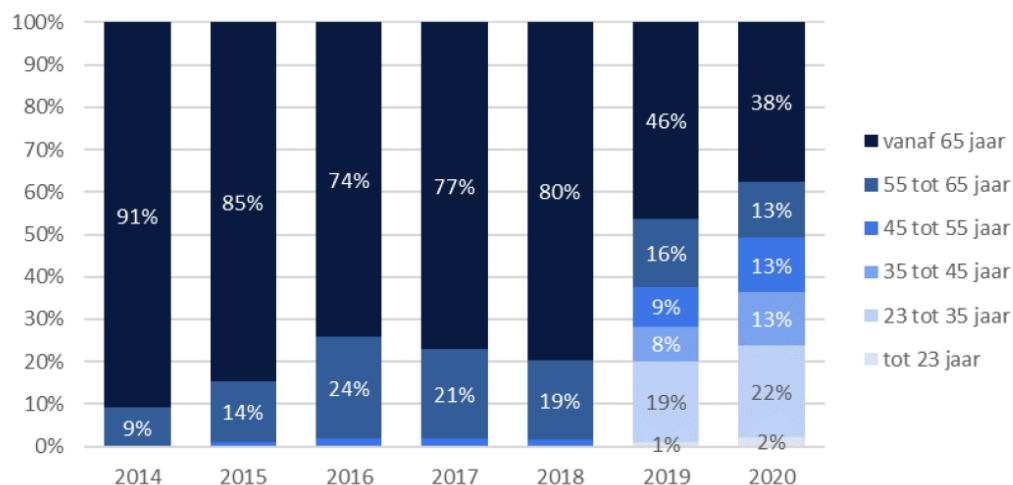
Toevoegen (grijs gearceerd) en vernummeren:

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang gegeven aan een doorstromer die zelfstandige woonruimte, van een verhuurder die zijn woningen verhuurt via het toewijzingssysteem zoals omschreven in artikel 2.6.1., met minimaal vier kamers achterlaat.
2. Het eerste lid is alleen van toepassing als de woningzoekende beschikt over een minimale woonduur van één jaar.
3. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van ten minste 75 m², uitsluiten van de regeling.

Figuur 3-5

figuur 3-5 Toewijzingen met voorrang op basis van Van Groot naar Beter naar leeftijdsklasse, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

6. Bij de Doorschuifregeling de eis laten vervallen dat er geen sprake mag zijn van een wooncarrière.

[Terug
tabel](#)

Toelichting Toepassing van de regeling is gering (Tabel 3-4, onderzoek RIGO). Meerwaarde van deze regeling is het bieden van maatwerk binnen een complex. Weliswaar gaat het dan nog steeds om een beperkt aantal verhuringen, maar de regeling is nu niet te gebruiken. Het maatwerk is vaak nu niet mogelijk doordat de toepassing wordt beperkt door de voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van 'wooncarrière'.

Oplossing Aanpassen van artikel 2.4.4. door de typering wooncarrière weg te laten. Hierdoor kan het bijvoorbeeld wel mogelijk zijn om van een verdieping te verhuizen naar de begane grond.

Het afschaffen van lid c en d biedt de volgende voordelen:

1. Meer tevreden huurders (en huurdersorganisaties)
2. Een regeling die beter uit te leggen is, dus meer transparantie
3. Minder werk voor de corporaties
4. Minder werk voor de gemeente (want geen discussies achteraf met de corporaties en minder kans op bezwaren van woningzoekenden)

Aanpassen, doorgestreepte tekst verwijderen en grijze arcering toevoegen:

Artikel 2.4.4 Voorrangregels doorstromen en doorschuiven

4. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven van een woningzoekende, binnen een complex.
5. ~~De toepassing van lid 2a is transparant. Verhuurders rapporteren jaarlijks aan burgemeester en wethouders over de toepassing van het vierde lid.~~
- c. ~~Een woningzoekende die gebruik maakt van de doorschuifregel mag geen wooncarrière maken. Er is bij de doorschuifregeling geen sprake van een wooncarrière als het woningtype en de woninggrootte gelijk is gebleven.~~
- d. ~~In afwijking van lid c kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden stellen waarbij er geen wooncarrière is, als de woningzoekende een functiebeperking heeft en de beoogde woning hier beter passend voor is.~~

Kanttekening: het voordeel van deze aanpassing verdwijnt als gemeente in de 'voorwaarden' diversiteit aanbrengen (bijvoorbeeld toch een beperkende wooncarrière inzetten). Idealiter beperken de 'voorwaarden' zich tot afspraken waar je de regeling wel of niet toepast.

Tabel 3-4

tabel 3-4 Toewijzingen met voorrang op basis van de doorschuifregeling per gemeente, 2014-2020

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Houten	5	3	2	3	3	1	9
IJsselstein	0	2	0	0	0	0	0
Stichtse Vecht	2	2	0	0	0	0	0
Utrecht	48	46	31	23	5	5	7
Wijk bij Duurstede	1	0	0	1	0	0	1
Zeist	11	7	9	11	15	14	7
Totaal	67	60	42	38	23	20	24

Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

Behoud van inschrijfduur

Geen aanbevelingen om de verordening aan te passen

Sinds 2019 mogen woningzoekenden na acceptatie van een sociale huurwoning in de regio Utrecht 75% van hun opgebouwde inschrijfduur behouden. Deze nieuwe regel is bedoeld om de drempel om een woning te accepteren te verlagen en de doorstroming te bevorderen. Uit de WoningNet-cijfers blijkt dat het gemiddelde aantal aanbiedingen sinds de invoering is gedaald en er dus minder woningen geweigerd worden. Het is niet duidelijk of dit door de nieuwe regel komt. Het effect van het behoud van inschrijfduur zal pas op de langere termijn zichtbaar worden. (Uit: 'Woonruimteverdeling in de U16 (Samenvatting)', RIGO 2021)

Ruimte voor loting

Geen aanbevelingen om de verordening aan te passen

Om te voorkomen dat de kansen van starters zouden dalen als gevolg van de doorstroommaatregelen, is afgesproken om meer gebruik te maken van de ruimte voor loting (maximaal 20%). Het aandeel verhuringen via loting is in de regio licht gestegen, naar 10% in 2020. Van deze lotingwoningen is 85% toegewezen aan starters. De slaagkans van starters is ongeveer evenveel gedaald als die van doorstromers. (Uit: 'Woonruimteverdeling in de U16 (Samenvatting)', RIGO 2021)

In de gemeenteraad van Utrecht is een motie aangenomen om loting te beperken tot 10%. Met 17% zit de gemeente Utrecht ruim boven het regionaal gemiddelde. In afstemming met andere gemeenten (bestuurstafel U10, 15 september 2021) geven de wethouders aan dat ze loting niet willen beperken in de huisvestingsverordening. Over het algemeen zien de gemeenten in de regio, juist het voordeel van de ruimte in de huisvestingsverordening, tenslotte wordt een bandbreedte gegeven waar een gemeente zelf invulling aan kan geven. Loting wordt gezien als een kans voor spoedzoekers en een tegengewicht van de regels die juist doorstromers bevoordelen. Het beperken van loting tot 10% kan de gemeente Utrecht opnemen in lokale beleidsregels, aanpassen van de verordening is niet nodig.

Opmerking vanuit de corporaties: er blijft niet veel te loten over als het alleen wordt gebruikt voor kleine woningen (zoals nu). Aanpassing van de huisvestingsverordening is nu weliswaar niet nodig. Wat wel nodig is, is dat een gemeente met de woningcorporatie afspraken maakt om ook grotere woningen te verhuren via loting. Passendheid op bezetting en inkomen kunnen dan nog steeds worden toegepast.

figuur 2-7 Verhuringen naar toewijzingsmodel, 2014-2020



Bron: WoningNet, 2014-2020; bewerking RIGO

Lokale binding

Geen aanbevelingen om de verordening aan te passen

Om verdringing van lokale woningzoekenden te voorkomen, mogen gemeenten bij een beperkt deel van het aanbod voorrang geven aan woningzoekenden met lokale binding. In 2020 varieerde dit aandeel per gemeente van 43% in De Ronde Venen tot 0% in Utrecht, Nieuwegein en IJsselstein. Vooral bij kleine gemeenten heeft de toepassing van lokale binding een grote invloed op het aandeel verhuringen aan lokale woningzoekenden. (Uit: 'Woonruimteverdeling in de U16 (Samenvatting)', RIGO 2021)

Geen aanbeveling om op basis van de evaluatie de huisvestingsverordening aan te passen. Van invloed op de binding is echter wel de technische aanpassing 'maatschappelijke binding'. De vereiste maatschappelijke verbinding wordt verhoogd van drie jaar naar zes jaar. De aanpassing is 'technisch' omdat het gaat om het gelijk trekken met de wettelijke definitie in de Huisvestingswet.

Overige aanbevelingen

7. Bemiddeling en toelichting op 'eenmalige' aanbidding

[Terug
tabel](#)

Toelichting Artikel 2.6.3e biedt de basis om iemand eenmalig te bemiddelen die een urgentie heeft. Voor 'eenmalig' is toelichting wenselijk aangezien de bemiddeling na een weigering zonder een gegronde reden ook kan vervallen.

Oplossing Artikel 2.6.3e Bemiddeling is nu:
Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.

Toevoegen aan de artikelsgewijze toelichting artikel 2.6.3e Bemiddeling
Bij bemiddeling wordt in principe eenmalig een passende woonruimte aangeboden. De bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.

8. Begrip huishouden aanpassen met onderbouwing 'duurzaamheid' van een huishouden	Terug tabel
Toelichting	De corporaties geven aan dat de begripsomschrijving van een Huishouden tot een aantal problemen leiden: kans op fraude/onjuiste woningtoewijzing en juridische inzet. Omvang van het huishouden heeft tenslotte invloed op de slaagkans (voorrangsregeling bezettingsnorm voor grotere woningen)
Oplossing	Artikel 1.1 <i>Begripsbepalingen</i> 11. Huishouden: Een alleenstaande, of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren. In: 11. Huishouden: A Een of twee volwassen personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren. Hierbij is er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling, die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Het huishouden heeft de intentie om voor onbepaalde periode samen te wonen. B Kinderen ouder dan 18 jaar dienen volgens het bevolkingsregister niet langer dan 6 maanden uitgeschreven te zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan 6 maanden weer 2 jaar te staan ingeschreven . C In geval van co-ouderschap kunnen kinderen (ouder of jonger dan 18 jaar) worden meegeteld als zij minimaal 50% wonen bij de betreffende co-ouder Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak of een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan. <i>Toevoegen aan artikelsgewijze toelichting:</i> Lid 11. Huishouden Co-ouderschap geldt in de volgende twee gevallen: - Uw kind woont ten minste 3 hele dagen per week bij u. En ten minste 3 hele dagen per week bij de ex-partner. Om na te gaan of u hieraan voldoet, hoeft u de dagen van een week niet vanaf maandag te tellen; - of - Uw kind woont om en om 1 week bij u en 1 week bij uw ex-partner. Toelichting bij A: <i>“Een of twee volwassen personen, met of zonder kinderen”</i>: Hiermee voorkom je dat een groep van drie of meer woningzoekenden zich als ‘huishouden’ voordoet. <i>“van bewuste wederzijdse ... samen te wonen”</i>: Hiermee wordt de ‘duurzaamheid’ van een huishouden nader omschreven. Hierdoor is er meer sprake is van meer dan bijvoorbeeld alleen een zorgafhankelijkheid. Toelichting bij C: Het begrip co-ouderschap is niet vastgelegd in een wet. De gehanteerde definitie is overgenomen van de belastingdienst link.

9. Toepassing verbreden 5% regeling (aanbod waar geen voorrang aan urgent woningzoekenden wordt verleend)

Terug
tabel

Toelichting	De artikelsgewijze toelichting bij artikel 2.6.2 lid 2c stelt dat de woningcorporaties de voorrang voor urgent woningzoekenden alleen uit mogen zetten bij zeer gewilde woningen. Deze mogelijkheid willen de woningcorporaties juist graag ook toepassen in kwetsbare complexen en/of specifieke woningen zoals nultredenwoningen. Voorstel is dus om meer vrijheid voor de woningcorporaties om te bepalen waar ze de regeling toepassen, het gaat dus niet om een hoger percentage. Daarnaast is de artikelsgewijze toelichting verouderd en komt (al geruime tijd) niet overeen met de huidige praktijk, bijvoorbeeld dat de woningcorporaties in onderling overleg met BenW bepalen in welke complexen de regels worden toegepast.
Oplossing	Aanpassen artikelsgewijze toelichting Artikel 2.6.2, lid 2c 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 w Woningcorporaties bepalen in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten zouden kunnen worden voor urgent woningzoekenden. Met dien verstande dat de voorrangstatus "urgent", dan niet geldig is. Het is dus uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten voor urgent woningzoekenden. Wanneer in een geoormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de woningcorporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de voorrangstatus "urgent" niet geldig is. Het kan moet hierbij bijvoorbeeld gaan om (niet limitatief): - een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning). Woningcorporaties kunnen zich daarbij bijvoorbeeld baseren op aantallen reacties op vergelijkbare woningen in het complex; - een nultredenwoning; - een woning die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is voor een urgent woningzoekende. Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgenten woningzoekenden 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 met het aanbodmodel is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de voorrangstatus "urgent" niet van toepassing was. Corporaties rapporteren achteraf jaarlijks op welke wijze hierop invulling is gegeven. De tussen gemeente en corporaties overeengekomen complexen (inclusief adresgegevens) worden schriftelijk vastgelegd voor een periode van één jaar. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, aangezien urgentie in geen enkel geval voorrang geeft bij het lotingmodel.

LIJST

- a. [Begrip aanvangshuur en huurprijsgrens \(werkingsgebied\)](#)
- b. [Begrip doorstroomer en de Leegstandwet](#)
- c. [Begrip lokaal woningzoekende](#)
- d. [Begrip maatschappelijke binding](#)
- e. [Begrippen vloeroppervlakte en woonoppervlakte](#)
- f. [Jongerenwoning tot en met 27 jaar](#)
- g. [Beheerdersbelang, toepassing verbreden](#)
- h. [Taalkundig1, verwijderen nutteloze tekst](#)
- i. [Taalkundig2 'woningen' ipv 'nieuwbouwwoningen'](#)
- j. [Taalkundig3, grammaticaal overig](#)

Onderwerp	a. Begrip aanvangshuur en huurprijsgrens (werkingsgebied)	Terug tabel
Toelichting	Het werkingsgebied van de verordening wordt aangegeven met een huurprijsgrens. Zuiverder is het om te spreken van de aanvangshuur. Bij nieuwe verhuizingen is dat vanzelfsprekend, maar bij bijvoorbeeld de voorrangsregeling van Groot naar Beter wordt een voorrangsregel toegepast voor doorstromende huurders met huren onder de liberalisatiegrens. We bedoelen de aanvangshuur, maar dit staat nu niet duidelijk in de verordening. De huidige huur kan namelijk boven de sociale grens komen door de inkomensafhankelijk huurverhogingen. Na verhuizing wordt de huur weer onder de liberalisatiegrens aangeboden, het gaat immers om een sociale huurwoning.	
Oplossing	Toevoegen van het begrip 'aanvangshuur' Artikel 1.1 begripsbepaling Lid .. Aanvangshuur: de gevraagde huur op het moment van het aangaan van het huurcontract. Aanpassen: Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens 1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de op dat moment geldende liberalisatiegrens.	
Onderwerp	b. Begrip doorstroomer en de Leegstandwet	Terug tabel
Toelichting	Een doorstroomer is nu "...een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat (...)" . In de definitie wordt geen rekening gehouden met bewoners die op basis van de Leegstandwet een huurcontract hebben. Hierdoor is het bijvoorbeeld mogelijk dat deze bewoners gebruik maken van de voorrangsregeling 'Van Groot naar Beter'.	
Oplossing	Toevoeging aan artikel 1.1 lid 7, doorstroomer, gele arcering Artikel 1.1, lid 7 Lid.. Doorstroomer: Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens als bedoeld in lid 14. Bij de eerste zin wordt niet verstaan de woningzoekende die een huurwoning bewoont op basis van de Leegstandwet.	

Onderwerp	c. Begrip lokaal woningzoekende <u>Terug tabel</u>
Toelichting	Definitie is tekstueel niet correct
Oplossing	Aanpassen: Artikel 1.1 begripsbepalingen Lid 25: Lokaal woningzoekende: - (...) - Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven. Voorstel: Lid 25: Lokaal woningzoekende: - (...) - Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven <u>is of ingeschreven is</u> geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven <u>heeft</u> gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.
Onderwerp	d. Begrip maatschappelijke binding <u>Terug tabel</u>
Toelichting	De begripsbepaling wijkt af van de omschrijving zoals vermeld in de huisvestingswet. In de huisvestingswet wordt zes jaar gesteld, terwijl in onze verordening drie jaar staat. Wet: b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij: 1°. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of 2°. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.
Oplossing	Gelijktrekken met huisvestingswet, aanpassen artikel 1.1, lid 27 Maatschappelijke binding: Artikel 1.1 begripsbepalingen Lid 27 Maatschappelijke binding: De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van: - personen die tenminste <u>drie zes</u> jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en - personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.
Onderwerp	e. Begrippen vloeroppervlakte en woonoppervlakte <u>Terug tabel</u>
Toelichting	Er worden in de huisvestingsverordening verschillende termen gebruikt om de oppervlakte van een woning aan te duiden. 'Vloeroppervlakte' staat nu in de begrippenlijst vermeld maar dit spoort niet met de andere aanduidingen in de verordening. Bij het begrip vloeroppervlakte wordt verwezen naar de gebruiksoppervlakte in NEN 2580. De hantering van deze omschrijving is te breed. In de NEN 2580 wordt 'gebruiksoppervlakte woningen in verschillende categorieën verdeeld, waarvan de som de gebruiksoppervlakte is (hieronder ook bijvoorbeeld de gebruiksoppervlakte externe bergruimte). Een categorie is ook de 'gebruiksoppervlakte wonen. De categorie die daadwerkelijk door de woningcorporaties wordt gebruikt om de grootte van de woning te bepalen.

Oplossing	De termen vloeroppervlakte en woonoppervlakte in de verordening wijzigen in gebruiksoppervlakte. Artikel 1.1. begripsbepalingen Is: Lid 39 Vloeroppervlakte: De gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580. Wordt: Lid 39 Gebruiksoppervlakte: De gebruiksoppervlakte wonen als bedoeld in NEN 2580 Verder, zoek en vervang: Van vloeroppervlakte naar gebruiksoppervlakte, Artikel 1.1. lid 37 studentenwoning en Van woonoppervlakte naar gebruiksoppervlakte, Artikel 2.4.2, lid 2 (Variant 2)				
Onderwerp	f. Jongerenwoning tot en met 27 jaar <u>Terug tabel</u>				
Toelichting	Bij kleine zelfstandige woningen van de SSH worden jongerencontracten gebruikt. Vrijkomende woningen zijn voor studenten/afgestudeerden die vanwege hun campusclausule uit hun kamer moeten. Doel van het jongerencontract is het bevorderen van de doorstroming zodat de woonruimte beschikbaar blijft voor jongeren. Voor het jongerencontract (bij de woningen die SSH zelf toewijst) geldt een leeftijdsgrens tot 27 jaar. Bij de woningen van SSH die via WoningNet worden verhuurd, kan nu nog geen jongerencontract worden gebruikt omdat de leeftijdsgrens voor jongeren tot 30 jaar gaat in plaats van 27 jaar. Een aantal complexen is echter bij uitstek geschikt voor starters/jongeren. Die woningen worden nu gelabeld als jongerenwoning met leeftijdsindicatie 30 jaar met een contract voor onbepaalde tijd.				
Oplossing	Artikel 2.4.3 aanpassen door de 'voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie 18 tot en met 27 jaar toe te voegen'. Artikel 2.4.3 Voorrangsregels woningtype Is nu: <table border="1"> <tr> <td>Jongerenwoningen</td><td>Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.</td></tr> </table> Voorstel: <table border="1"> <tr> <td>Jongerenwoningen</td><td> Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie: – 18 tot en met 22 jaar; – 18 tot en met 27 jaar of – 18 tot en met 29 jaar. </td></tr> </table>	Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.	Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie: – 18 tot en met 22 jaar; – 18 tot en met 27 jaar of – 18 tot en met 29 jaar.
Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.				
Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie: – 18 tot en met 22 jaar; – 18 tot en met 27 jaar of – 18 tot en met 29 jaar.				
Onderwerp	g. Beheerdersbelang, toelichting verbreden <u>Terug tabel</u>				
Toelichting	De huidige beschrijving gaat uit van het verhuizen van een probleemhuurder of een slachtoffer van een probleemhuurder. De woningcorporaties willen graag de mogelijkheid om daar waar de leefbaarheid erom vraagt huurders te kunnen plaatsen waarvan te verwachten is dat ze een positieve bijdrage aan de leefbaarheid zullen leveren. Dragende huurders dus. Dit is nu al te zien bij Place2BU, maar de mogelijkheden bij bestaande bouw zijn er nog niet en/of niet duidelijk.				

Oplossing	Toevoegen aan artikelsgewijze toelichting van artikel 2.6.3c. Hier worden voorbeelden opgenoemd voor het beheerdersbelang. Deze lijst is niet limitatief, de toevoeging is alleen bedoeld als verdere toelichting wat onder het beheerdersbelang wordt verstaan. Hierdoor is het ook alleen een technische aanpassing. Toevoegen: artikelsgewijze toelichting van artikel 2.6.3c Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief): (...) - Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.
-----------	---

Onderwerp	h. Taalkundig, verwijderen overbodige tekst Terug tabel
Toelichting	In Artikel 2.1.1 staat in lid 1: dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte (...). Vervolgens staat in Lid 2 zegt dan: Dit hoofdstuk geldt niet voor (...) onzelfstandige woonruimte.
Oplossing	Artikel 2.1.1., lid 2b kan weg: “b. onzelfstandige woonruimte”. Daarna opnieuw nummeren.

Onderwerp	i. Taalkundig, grammaticaal overig Terug tabel
Oplossing	Artikel 2.5.1, 3e lid c: lid 2a t/m lid 2d moet zijn: lid 2a tot en met 2b. Artikel 2.5.1c onder e: “is afgeven” moet zijn: is afgegeven. Art. 2.6.3, lid 1: ‘woorden ‘bijzondere regels’ wijzigen in ‘nadere regels’.

Huur en Inkomensgrenzen 2014 – 2021 TERUG

Tabel a: inkomensgrenzen bovengrenzen doelgroepen, primaire (lichtoranje), secundaire (oranje) en huishoudens met een laag middeninkomen (groen)

Jaar	alleenstaanden tot pensioen-gerechtigde leeftijd (ppl).	alleenstaanden vanaf ppl.	meerpersoons huishouden tot ppl.	meerpersoons huishouden vanaf ppl.	secundaire bovengrens	bovengrens inkomen
2014	€ 21.600	€ 21.600	€ 29.325	€ 29.400	€ 34.678	€ 44.360
2015	€ 21.950	€ 21.950	€ 29.800	€ 29.825	€ 34.911	€ 44.658
2016	€ 22.100	€ 22.100	€ 30.000	€ 30.050	€ 35.739	€ 45.717
2017	€ 22.200	€ 22.200	€ 30.150	€ 30.175	€ 36.165	€ 46.263
2018	€ 22.400	€ 22.375	€ 30.400	€ 30.400	€ 36.798	€ 47.073
2019	€ 22.700	€ 22.675	€ 30.825	€ 30.800	€ 38.035	€ 48.655
2020	€ 23.225	€ 23.175	€ 31.550	€ 31.475	€ 39.055	€ 49.959
2021	€ 23.725	€ 23.650	€ 32.200	€ 32.075	€ 40.024	€ 51.199

Tabel b: huren per maand en huishoudensgrootte

Jaar	kwaliteitskortinggrens	1e aftoppingsgrens 1-2 huishoudens	2e aftoppingsgrens huishoudens 3 of meer	liberalisatiegrens
2014	€ 389,05	€ 556,82	€ 596,75	€ 699,48
2015	€ 403,06	€ 576,87	€ 618,24	€ 710,68
2016	€ 409,62	€ 586,68	€ 628,76	€ 710,68
2017	€ 414,02	€ 592,55	€ 635,05	€ 710,68
2018	€ 417,34	€ 597,30	€ 640,14	€ 710,68
2019	€ 424,44	€ 607,46	€ 651,03	€ 720,42
2020	€ 433,25	€ 619,01	€ 663,40	€ 737,14
2021	€ 442,46	€ 633,25	€ 678,66	€ 752,33

Nut en noodzaak regionale huisvestingsverordening

In deze notitie antwoord op de vraag: wat is de meerwaarde van een regionale huisvestingsverordening in de regio Utrecht?

Algemeen

Met een huisvestingsverordening worden ‘...onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte¹ tegengegaan. In de regio Utrecht wordt al geruime tijd samengewerkt met als resultaat een ‘regionale’ huisvestingsverordening. Het vaststellen van een huisvestingsverordening is de bevoegdheid van de gemeenteraad. In onze regio is de huisvestingsverordening door zestien gemeenteraden vastgesteld met vergaande afstemming tussen de gemeenten. Kenmerk van de regionale verordening is de combinatie van regionale regels met ruimte voor maatwerk per gemeente.

Woningzoekenden en de regionale woningmarkt

Voor woningzoekenden is één inschrijving bij [WoningNet](#) voldoende om te reageren op het regionale aanbod van sociale huurwoningen. Woningzoekenden beperken zich daarbij niet tot hun eigen gemeente. Het regionale karakter van de woningmarkt is overduidelijk, zowel in reacties als het uiteindelijke resultaat. Met [Figuur 3-15](#) (uit het RIGO-onderzoek, zie hieronder) wordt per gemeente weergegeven hoe dit zich vertaalt in de verhuizingen: binnen eigen gemeente; regio en van buiten de regio. In het onderzoek van RIGO is ook een kruistabel opgenomen, [Tabel 3-10](#) (Toewijzingen naar herkomst en bestemming, 2020), waarbij een horizontale lijn de herkomst van de woningzoekenden laat zien en de kolommen in welke gemeenten de woningzoekenden terecht komen. Hieruit is te zien dat de verhuizingen meestal plaatsvinden naar de aangrenzende gemeenten (naast verhuizingen binnen de eigen gemeente, de oranje balk).

Al vanaf het ontstaan van ons regionale systeem (1997) wordt gebruik gemaakt van WoningNet. Opdrachtgeven van WoningNet zijn de woningcorporaties in onze regio. De woningcorporaties werken samen in de stichting SWRU ([ondergebracht bij de RWU](#)) met een efficiënt verhuurproces als resultaat.

Lokaal maatwerk en regionale eenduidigheid

De huisvestingsverordening is regionaal door de eenduidige regelgeving en de ‘gereedschapskist’ om lokaal maatwerk te verlenen. In de huisvestingsverordening is deze gereedschapskist vertaald naar een aantal keuzes om het gemeentelijk woonbeleid uit te voeren. Voor een efficiënte en duidelijke uitvoering (met name voor woningzoekenden) is daarbij wel gekozen voor eenduidige keuzes. Bijvoorbeeld de twee varianten voor de passende toewijzing naar huishoudensgrootte en woninggrootte. Maar ook bijvoorbeeld het gebruik van de kernbinding, voorrang voor lokaal woningzoekenden, waarbij de gemeente over de kernen gaat maar de methodiek regionaal is.

Sterk element in onze woonruimteverdeling is het regionale urgentiesysteem. Urgent woningzoekenden kunnen regionaal zoeken waarbij wel een regionaal zoekprofiel is afgesproken. Als hier van worden afgeweken is afgesproken dat de urgent alleen lokaal voorrang krijgt. Daarnaast is er regionaal de experimentregeling afgesproken, met als belangrijk kenmerk dat de gemeenten elkaar op de hoogte houden van de toepassing. Het gebruik van dit artikel ligt vaak bij het geven van voorrang aan lokaal woningzoekenden.

In de Huisvestingwet is opgenomen dat maximaal 50% voorrang gegeven kan worden aan regionale woningzoekenden en de helft van deze 50% kan met voorrang worden toegewezen aan lokaal woningzoekenden (dus maximaal 25% van het totale aantal verhuringen). Het regionale urgentiesysteem kan worden geschaard onder de eerste 50%, de kernbinding en een experiment met lokaal voorrang onder de tweede.

¹ [Huisvestingswet 2014, artikel 2 lid 1](#)

Huisvestingswet en de woningmarktregio

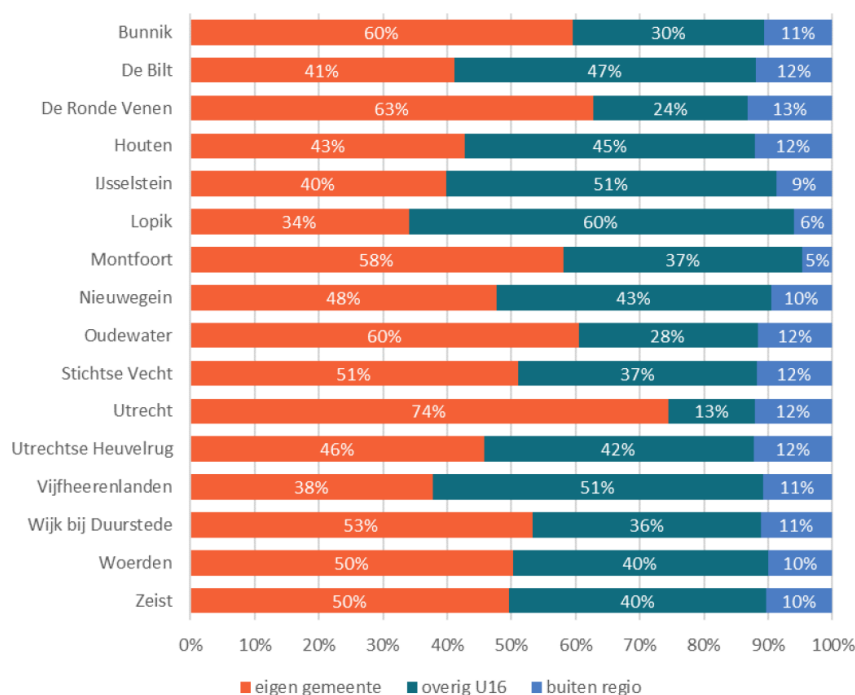
In totaal zijn er in Nederland negentien woningmarktregio's vastgesteld. Een woningmarktregio is een begrip in de Huisvestingswet en bepalend voor het niveau waarop samengewerkt moet worden. In onze regio vindt deze samenwerking plaats op de bestuurstafel van de U10. Artikel 6, lid één en twee is hiervoor het juridisch kader. Een woningmarktregio² is ook van belang voor woningcorporaties. Iedere woningcorporatie heeft een woningmarktregio, o.a. bepalend voor investeringen en daarmee de prestatieafspraken. De regio's zijn vastgesteld door de minister. Bijzonderheid is de positie van de gemeente Vijfheerenlanden door de fusie van gemeenten uit twee verschillende regio's. Het deel Vianen doet mee in onze woningmarktregio en de delen Leerdam en Zederik in de woningmarktregio Woongaard.

Huisvestingswet, Artikel 6 lid 1 en lid 2:

1. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties.
2. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening stemmen burgemeester en wethouders deze af met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.

Figuur 3-15

figuur 3-15 Toewijzingen naar herkomst, 2020



Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

² Bij de invoering van de woningmarktregio voor woningcorporaties zijn (veelal) de bestaande regionale verdeelsystemen (en daarmee de bestaande samenwerkingsverbanden tussen woningcorporaties) gebruikt.

Tabel 3-10

tabel 3-10 Toewijzingen naar herkomst en bestemming, 2020

Bestemming (woning)	Herkomst (woningzoekende)																
	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijfheerenlanden	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Buiten regio
Bunnik	28	-	-	-	-	-	-	1	-	-	9	1	-	-	-	3	5
De Bilt	1	86	-	-	1	1	-	7	-	2	59	6	2	-	-	19	25
De Ronde Venen	1	-	128	2	2	-	1	2	-	8	23	2	-	1	5	2	27
Houten	1	5	2	110	7	-	-	21	-	3	54	7	3	6	1	6	31
IJsselstein	-	1	-	4	69	2	-	27	-	5	40	1	6	-	-	3	15
Lopik	-	1	-	-	4	17	2	6	-	1	10	-	2	-	2	2	3
Montfoort	-	-	-	-	4	-	25	-	-	-	9	1	-	-	-	2	2
Nieuwegein	2	3	2	23	35	7	3	259	-	5	131	4	3	2	4	8	52
Oudewater	-	1	-	1	2	-	-	2	26	-	1	-	3	-	2	-	5
Stichtse Vecht	2	6	2	3	3	1	-	4	-	169	78	4	1	2	7	10	39
Utrecht	5	26	8	33	24	1	9	64	1	33	1.728	9	14	8	18	58	281
Utrechtse Heuvelrug	2	4	-	3	3	-	-	7	2	2	42	108	2	9	-	23	29
Vijfheerenlanden (Vianen)	1	4	-	10	10	1	-	26	1	6	35	-	70	-	-	1	20
Wijk bij Duurstede	-	1	-	3	1	-	-	1	-	1	12	3	2	48	-	8	10
Woerden	1	-	6	3	3	3	8	7	-	13	55	2	1	1	135	4	27
Zeist	4	14	1	5	5	1	-	7	-	9	76	12	1	5	1	174	36
Regio Utrecht	48	152	149	200	173	34	48	441	30	257	2.362	160	110	82	175	323	607

Bron: WoningNet, 2020; bewerking RIGO

RAADSBESLUIT

19R.00386



Onderwerp: Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 3 mei 2019 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;
Artikel 147 en artikel 4, lid 1 van de Huisvestingswet 2014

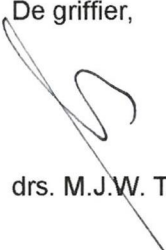
b e s l u i t:

De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Woerden vast te stellen en per 1 juli 2019 in werking te laten treden onder gelijktijdige intrekking van de huidige Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 6 juni 2019

De griffier,

De voorzitter,


drs. M.J.W. Tobeas


V.d.P. Molkenboer

HUISVESTINGSVERORDENING REGIO UTRECHT 2019, GEMEENTE WOERDEN

19R.00350

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Aanbodmodel: Het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte.
2. Advertentiemedium: Een uitgave per verhuurder dan wel een groep van verhuurders waarin voor toewijzing beschikbare woonruimten wordt aangeboden.
3. Aftoppingsgrens: De grens zoals beschreven in [artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag](#).
4. Bemiddeling: Buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
5. Bereidverklaring: Schriftelijke verklaring van de eigenaar, dat hij bereid is woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven.
6. Burgemeester en wethouders: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden
7. Doorstromer: Een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de woningmarktregio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens als bedoeld in [artikel 1.1, lid 14](#).
8. Echte dienstwoning: Een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst.
9. Eigen toegang: Elke deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.
10. Eigenaar: Degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
11. Huishouden: Een alleenstaande, of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
12. Huisvestingsvergunning: Een vergunning als bedoeld in [artikel 8, eerste lid van de Wet](#).
13. Huurprijs: De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.
14. Huurprijsgrens: Liberalisatiegrens.
15. Ingezetene: Degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar ten minste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning.

16. Inkomen:	Gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen , met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen 'aanvrager'.
17. Inkomensgrens van de doelgroep:	De grens van de doelgroep volgens de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) .
18. Inschrijfduur:	De tijd die verstreken is na de daadwerkelijke inschrijving van een woningzoekende in het register van woningzoekenden.
19. Inwoning:	Het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.
20. Kamer:	Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon- en slaapruijnte met een oppervlakte van ten minste 5 m2.
21. Koopprijs:	De WOZ-waarde op 1 januari in het jaar van vergunningaanvraag.
22. Koopprijsgrens:	Maximaal aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen, € 290.000 (peildatum 1 januari 2019).
23. Laatste Kansbeleid:	Regels met betrekking tot woningzoekenden die vanwege wanbetaling of ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, na een gerechtelijke uitspraak uit hun woning zijn gezet of worden gezet en nog een laatste kans krijgen.
24. Liberalisatiegrens:	De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag .
25. Lokaal woningzoekende:	- Een woningzoekende met een maatschappelijke of economische binding aan het omschreven gebied in artikel 2.4.5 en - Een woningzoekende die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel ten minste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in het gebied zoals omschreven.
26. Lotingmodel:	De kandidaat voor de aangeboden woonruimte wordt door middel van loting bepaald.
27. Maatschappelijke binding:	De binding van een persoon aan de woningmarktregio, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van: - personen die ten minste drie jaar onafgebroken ingezetenen zijn in de woningmarktregio, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van de woningmarktregio en - personen die een dagopleiding volgen gedurende ten minste negentien uur per week aan een, in de woningmarktregio gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.
28. Mantelzorg:	Hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet , die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).

29. Onttrekken: Hieronder wordt mede begrepen het deels onttrekken van woonruimte in een pand waardoor de gehele woonruimte niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.
30. Onzelfstandige woonruimte: Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.
31. Rekenhuur: De rekenhuur zoals is bedoeld in [artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag](#).
32. Splitsingsvergunning: Een vergunning als bedoeld in [artikel 22 van de Wet](#).
33. Standplaats: Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
34. Starter: Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur.
35. Statushouder: Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in [artikel 8, onderdeel a, b en c van de Vreemdelingenwet 2000](#).
36. Student: Woningzoekende die een voltijdsopleiding volgt aan een instelling voor middelbaar- of hoger beroepsonderwijs of universitair onderwijs of deze opleiding niet langer dan 2 jaar geleden heeft afgerond en niet ouder is dan 30 jaar.
37. Studentenwoning: Woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30 m², bestemd voor studenten en verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling.
38. Toewijzingssysteem: Het selecteren van een kandidaat voor beschikbare woonruimte via een aanbodmodel of via lotingmodel of via bemiddeling.
39. Vloeroppervlakte: De gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
40. Vergunning wijziging woonruimtevoorraad: Een vergunning als bedoeld in [artikel 21 van de Wet](#).
41. Wet: [Huisvestingswet 2014](#)
42. Wezenlijke voorzieningen: Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.
43. Woningmarktregio: Gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Woerden, Zeist en de kernen Everdingen, Hagestein, Hoef en Haag, Vianen en Zijdeveld n de gemeente Vijfheerenlanden.
44. Woningruil: Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning.
45. Woningtype: Deze verordening maakt onderscheid in de volgende woningtypen:
- nultredenwoning: woning die zonder trap bereikbaar is evenals de wezenlijke voorzieningen, geschikt voor personen van 65 jaar en ouder en voor personen met een functiebeperking. Deze categorie kan worden verbijzonderd naar de volgende drie typen woningen:
 - gelijkvloerse woning;
 - rollatorwoning en

- rolstoeltoegankelijke woning.
 - woning met zorgvoorzieningen (aanleunwoning/beschutte woning): zelfstandige woning waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende-instellingen;
 - woning voor minder validen: ingrijpend aangepaste woning die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door een minder valide persoon;
 - jongerenwoning: woning voor alleenstaande en tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar;
 - wisselwoning: woning die ten behoeve van tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren;
 - plankwoning: woning die op de nominatie staat ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kan worden gegeven;
 - eengezinswoning;
 - appartement - parterre;
 - appartement vanaf 1e verdieping (met/zonder lift);
 - bovenwoning;
 - benedenwoning;
 - maisonnette, verder te onderscheiden in een ondermaisonnette (vanaf begane grond) of bovenmaisonnette (vanaf 1^e verdieping).
46. Woningzoekenden: Huishoudens ingeschreven in het woningzoekendenregister.
47. Woongroep: Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens, drie of meer, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel kiezen om bestendig, voor onbepaalde tijd samen te wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.
48. Woonruimte: Besloten ruimte die, al dan niet samen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.
49. Woonvorming: Woonruimte verbouwen tot, of anderszins realiseren van twee of meer woonruimten voor verhuur, waarbij de woonruimten in ieder geval beschikken over een eigen keuken.
50. Zelfstandige woonruimte: Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
51. Zoekprofiel: Een beschrijving van de woningtypen, woninggrootte en locatie waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens.
2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
 - a. woonruimte als bedoeld in [artikel 15, eerste lid, a tot en met d, van de Leegstandwet](#), waarvoor een vergunning is afgegeven;
 - b. onzelfstandige woonruimte;
 - c. woonschepen;
 - d. ligplaatsen voor woonschepen en
 - e. zelfstandige studentenwoningen.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1 Vergunningsvereiste

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in [artikel 2.1.1](#), in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.
2. De aanvraag wordt ingediend samen met:
 - a. een kopie van het huurcontract of een bereidverklaring van de verhuurder en
 - b. inkomensgegevens van alle leden van het huishouden, met uitzondering van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.
4. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. aan wie de vergunning wordt verleend;
 - b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
 - c. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt en
 - d. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
 - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig;
 - c. het inkomen is maximaal de inkomensgrens van de doelgroep, € 38.035 (peildatum 1 januari 2019) en
 - d. in oplopende volgorde:

- 1e. bij toewijzing de voorrangsregels toegepast zijn volgens [paragraaf 2.4](#) en
 - 2e. er geen andere gegadigde is die bij toepassing van de voorrangsregels eerder voor de woonruimte in aanmerking zou moeten komen.
2. In afwijking van [lid 1](#) kan door burgemeester en wethouders bij woningruil een huisvestingsvergunning worden verleend.
 3. Het in [lid 1 c](#) genoemde inkomen is niet van toepassing op urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie, maatschappelijke indicatie en woningzoekenden die uitgezonderd zijn van de inkomensstoets zoals vermeld in [Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A](#).
 4. In afwijking van [lid 1 c](#) kan voor huurwoningen met een huurprijs:
 - a. vanaf € 651,03 tot de liberalisatiegrens, een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019);
 5. De huurprijsgrens en inkomensgrens, bedoeld in [lid 4 a](#), worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens en inkomensgrens van de doelgroep.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbidding

1. Een huisvestingsvergunning wordt aan iedere aanvrager verleend als de woonruimte door de eigenaar gedurende een termijn van ten minste drie maanden, gerekend vanaf de datum waarop de eerste advertentie als bedoeld in lid drie, is verschenen, zonder resultaat is aangeboden aan woningzoekenden die krachtens het bepaalde in [artikel 2.2.3](#) voor die woonruimte in aanmerking komen en de eigenaar heeft voldaan aan de in de overige in dit artikel gestelde voorwaarden.
2. De woonruimte moet zijn aangeboden tegen een redelijke huurprijs, in overeenstemming met het bepaalde in [artikel 17, eerst lid van de Wet](#).
3. Het aanbieden dient, met inachtneming van het bepaalde in [lid 1](#), ten minste driemaal (eenmaal per maand) te geschieden via advertenties in een regionaal of lokaal advertentiemedium.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekenden, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in [lid 1](#) bepaalde.

Artikel 2.2.5 Intrekking en weigering

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken en weigeren, als:

- a. het huishouden met een huisvestingsvergunning de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door het huishouden verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
- c. ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om:
 - uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of
 - strafbare feiten te plegen.
- d. het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft of
- e. er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarde(n) van de vergunning.

Paragraaf 2.3 Inschrijving woningzoekenden

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden bij huur tot aan de liberalisatiegrens

1. Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte:
 - a. dragen de woningcorporaties in de woningmarktregio zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor de woonruimte;
 - b. stellen de woningcorporaties in de woningmarktregio regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens en einde van de inschrijving;
 - c. kan een woningzoekende een beroep doen op een regionale klachtencommissie;
 - d. wordt een inschrijving beëindigd als de woningzoekende via het systeem zoals genoemd in [paragraaf 2.6](#), woonruimte krijgt toegewezen, met uitzondering van verhuur met een tijdelijk huurcontract en
 - e. behoudt een woningzoekende, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur. Onder de voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals in [lid d](#), opnieuw inschrijft.
2. In het register zoals genoemd in [lid 1](#) worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende eisen:
 - a. tenminste één der leden is 18 jaar of ouder en
 - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig.
3. Als vooraf door burgemeester en wethouders regels zijn opgesteld over het Laatste Kansbeleid kan een inschrijving als in [lid 2](#) worden geweigerd, als:
 - a. het een moeilijk plaatsbare betreft die:
 - door een gerechtelijke uitspraak wegens wanbetaling uit een woning, van een aan het aanbodmodel als omschreven in [artikel 2.6.1](#) deelnemende verhuurder, is of wordt gezet en
 - geen afbetalingsregeling, tegen gangbare voorwaarden rond de maximale afbetalingscapaciteit met de vorige verhuurder, is overeengekomen dan wel een dergelijke afbetalingsregeling niet nakomt.
 - b. het een moeilijk plaatsbare betreft:
 - die door een gerechtelijke uitspraak is uitgezet, om reden van ernstige inbreuk op de veiligheid en het woongenot van omwonenden en
 - ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en
 - gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het bezit van de aan het aanbodmodel deelnemende verhuurders geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt, dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden;
 - c. de weigering van het verzoek een periode van drie jaar bestrijkt.
4.
 - a. Een verzoek als bedoeld in [lid 2](#) kan worden geweigerd als het huishouden een hoofdhuurder betreft waartegen burgemeester en wethouders een besluit heeft genomen tot ontruiming van een woning vanwege onrechtmatige bewoning.
 - b. De weigering van het verzoek bestrijkt een periode van drie jaar.

Paragraaf 2.4 Voorrang toewijzing huurwoningen met huur tot aan de liberalisatiegrens

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan huishoudens met inachtneming van tabel 1:

Tabel 1:

Leeftijd	Huishoudengrootte	Inkomen	Huurprijs tot
Tot pensioengerechtigde leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 22.700	€ 607,46

Vanaf pensioengerechtigde leeftijd	Twee personen	Tot en met € 30.825	€ 607,46
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.825	€ 651,03
	Eén persoon	Tot en met € 22.675	€ 607,46
	Twee personen	Tot en met € 30.800	€ 607,46
	Drie of meer personen	Tot en met € 30.800	€ 651,03

- De in [lid 1](#) gebruikte huur en inkomensgrenzen worden jaarlijks, per 1 januari aangepast volgens de [wet op de huurtoeslag](#).
- Als noodzakelijk, om aan de vereisten van de Woningwet te voldoen, kan een woningcorporatie huishoudens met een inkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.
- In afwijking van [tabel 1](#) kan de woonruimte direct passend worden aangeboden, in dergelijke gevallen vervalt de voorrang op inkomen.

Artikel 2.4.2 Voorrangregels Bezettingsnorm

- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang gegeven aan het huishouden passend bij de grootte van de woonruimte.
- Bij de bepaling van passendheid wordt voorrang gegeven aan de grootte van het huishouden woningcategorie, kamers en woonoppervlakte, met inachtneming van de volgende tabel:

		Huishouden naar personen in	
Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1	n.v.t.
2 kamers	< 60 m ²	1 of 2	n.v.t.
	> 60 m ²	2	n.v.t.
3 kamers	< 60 m ²	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m ²	2 of meer	n.v.t.
4 kamers	< 60 m ²	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m ²	3 of meer	n.v.t.
5 kamers	< 80 m ²	3 of meer	n.v.t.
	> 80 m ²	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m ²	5 of meer	5 of meer
	> 80 m ²	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m ²	6 of meer	6 of meer
	> 80 m ²	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m ²	7 of meer	7 of meer
	> 80 m ²	8 of meer	8 of meer

- Wanneer er een op aantoonbare ervaringsgegevens gebaseerde noodzaak bestaat, kunnen burgemeester en wethouders afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm.

Artikel 2.4.3 Voorrangregels woningtype

- De volgende woningtypen kunnen door burgemeester en wethouders met voorrang worden toegewezen aan de omschreven doelgroep:

Woningtype	Doelgroep
- Woningen met zorgvoorzieningen	Voorrang voor woningzoekenden die geïndiceerd zijn door een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Nultredenwoningen	Voorrang voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder, of die

	geïndiceerd zijn op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
- Woningen voor minder validen	Voorrang voor minder validen.
- Jongerenwoningen	Voorrang voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 23 jaar of 18 tot 30 jaar.

2. Als de aanbieding van het woningtype bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep kan de betreffende woning maximaal tweemaal opnieuw worden aangeboden aan dezelfde doelgroep. Daarna komen andere woningzoekenden in aanmerking.

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

1. Regeling van Groot naar Beter:
Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang gegeven aan een doorstromer die zelfstandige woonruimte met minimaal vier kamers achterlaat.
2. Doorschuifregeling:
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden opstellen voor doorschuiven van een woningzoekende, binnen een complex.
 - b. De toepassing van [lid a](#) is transparant.
 - c. Een woningzoekende die gebruik maakt van de doorschuifregel mag geen wooncarrière maken. Er is bij de doorschuifregeling geen sprake van een wooncarrière als het woningtype en de woninggrootte gelijk is gebleven.
 - d. In afwijking van [lid c](#) kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden stellen waarbij er geen wooncarrière is, als de woningzoekende een functiebeperking heeft en de beoogde woning hier beter passend voor is.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebied aanwijzen waar de bindingsregel van toepassing is.
2. Bij de bindingsregel zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
 - a. Voorrang voor lokaal woningzoekenden.
 - b. Met toepassing van de overige voorrangsregels is de volgorde van woningzoekende als volgt:
 - 1e. lokaal woningzoekende met urgentie
 - 2e. lokaal woningzoekende
 - 3e. niet – lokaal woningzoekende met urgentie
 - 4e. niet – lokaal woningzoekende
 - c. De criteria eerste afgiftedatum bij urgenten en langste inschrijfduur bij de overige woningzoekenden, zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.
3. In afwijking van [lid 2 b](#) kunnen burgemeester en wethouder bij de volgorde in [lid 2 b](#) na de 1^e groep woningzoekenden in de rangordebepaling, voorrang verlenen aan de niet lokaal woningzoekende met een indicatie als het een woningtype betreft met zorgvoorzieningen of voor minder validen.

Artikel 2.4.6 Bijzondere doelgroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de huisvestingsvergunning voorrang verlenen aan één of meer bijzondere doelgroepen.
2. a. Burgemeester en wethouders omschrijven de beoogde doelgroep en stellen voorwaarden op.
 - b. De bijzondere doelgroep ondervindt negatieve effecten van de schaarste waarmee ze zich onderscheiden van de andere woningzoekenden.
 - c. Voorrang voor bijzondere doelgroepen is alleen van toepassing in de betreffende

gemeente.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

1. Een urgentie wordt uitsluitend geïndiceerd:
 - a. op sociale gronden,
 - b. op medische gronden,
 - c. op mantelzorggronden,
 - d. op volkshuisvestelijke gronden,
 - e. op maatschappelijke gronden,
 - f. voor statushouders, gekoppeld aan de gemeente en
 - g. voor gedupeerden van het aanbodsysteem
2. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende urgent verklaren waarbij de volgende voorwaarden cumulatief uitsluitend van toepassing zijn:
 - a. de woningzoekende is ingezetene;
 - b. de woningzoekende beschikt over zelfstandige woonruimte in de woningmarktregio;
 - c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
 - d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
 - e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
 - f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk;
 - g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen en
 - h. het inkomen is niet hoger dan het in [artikel 2.2.3 lid 4 a](#) opgenomen inkomen van het huishouden.
3. In afwijking van het tweede lid, geldt bij het urgent verklaren het volgende:
 - a. De voorwaarden, bedoeld in [lid 2](#), zijn niet van toepassing bij een indicatie op een maatschappelijke grond, een indicatie voor statushouders of een indicatie voor gedupeerden van het aanbodsysteem;
 - b. bij een indicatie op volkshuisvestelijke gronden zijn de voorwaarden, bedoeld in [lid 2 e tot en met lid 2 h](#) niet van toepassing;
 - c. bij een indicatie op mantelzorg gronden zijn de voorwaarden bedoeld in, [lid 2 a tot en met lid 2 d](#) niet van toepassing, de aanvrager dient wel te beschikken over zelfstandige woonruimte.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden

1. Een indicatie op sociale gronden wordt uitsluitend verleend als sprake is van:
 - a. dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen, voor zo ver**
 - 1° het onvoorzienbaar moeten verlaten van een echte dienstwoning, voor zover de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen of
 - 2° het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings-) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden of
 - 3° het een calamiteit zoals brand of overstroming betreft;
 - b. relatiebeëindiging, voor zo ver**
 - 1° de partners gedurende minimaal twee aaneengesloten jaren samen op één adres wo(o)n(d)en, en tot minimaal drie maanden voor de aanvraagdatum werd samengewoond en
 - 2° er minimaal één minderjarig kind in het geding is en
 - 3° geen van de ouders en/of verzorgers op enigerlei wijze in de woningbehoefte van het (de) minderjarige kind(eren) kan of had kunnen voorzien;
 - c. financiële omstandigheden voor zo ver**
 - 1° een ingezetene de zorg voor minimaal één minderjarig kind heeft, geregistreerd bij die ingezetene en
 - 2° een ingezetene buiten eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden en
 - 3° een ingezetene in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling

voor inkomensondersteuning en naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar goedkopere woonruimte en

4° de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

2. Onder relatiebeëindiging wordt begrepen: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst.
3. Als wordt voldaan aan [lid 1 b](#), wordt één urgentie toegekend aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kind of kinderen draagt. Als de zorg gelijk verdeeld wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.

Artikel 2.5.1b Criteria indicatie medische gronden

1. Een indicatie op medische gronden wordt uitsluitend verleend als sprake is van:
 - a. een ingezetene, die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert en om die reden een indicatie voor andere woonruimte heeft ontvangen;
 - b. een ingezetene die te maken heeft met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld of
 - c. een verhuizing, die wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is conform de [Wet maatschappelijke ondersteuning 2015](#).
2. Onder medische gronden wordt in ieder geval fysieke of psychische redenen verstaan.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

1. Een indicatie op mantelzorg gronden wordt uitsluitend verleend als:
 - a. de zorgvraag kan worden beantwoord met mantelzorg;
 - b. de aanvrager ingeschreven staat als woningzoekende;
 - c. de reisafstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer is dan vijf kilometer en deze reisafstand wordt na verhuizing minder dan vijf kilometer, deze reisafstand wordt gemeten volgens de kortst mogelijke route;
 - d. er is sprake van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt en
 - e. een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgeven over de noodzaak van mantelzorg.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een afwegingskader opstellen voor het advies, bedoeld in [lid 1 e](#).
3. Per mantelzorgsituatie wordt eenmalig één urgentie verleend.

Artikel 2.5.1d Criteria indicatie volkshuisvestelijke gronden

1. Een indicatie op volkshuisvestelijke gronden wordt uitsluitend verleend als sprake is van woonruimte van huurders en eigenaar-bewoners in de woningmarktregio die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden.
2. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer de urgentie wordt verleend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de urgentie bepalen dat betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

1. Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend als sprake is van:
 - a. huiselijk geweld, waarbij geldt dat een woningzoekende die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen;
 - b. uitstroom hulp- en dienstverleningsinstelling, waarbij geldt dat een woningzoekende dringend woonruimte nodig heeft omdat de woningzoekende verblijft in een door burgemeester en wethouders erkende opvangtehuis of hulp- en dienstverleningsinstelling, na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afspraken maken met instellingen over een jaarlijks contingent voordrachten voor doorstroming.

Artikel 2.5.1f Criteria indicatie gronden statushouder

1. Een indicatie voor een statushouder wordt uitsluitend verleend op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
2. De feitelijke toewijzing vindt plaats door middel van bemiddeling. Ook na een tijdelijke huisvesting kan toewijzing via bemiddeling plaatsvinden.

Artikel 2.5.1g Criteria indicatie gedupeerden aanbodsysteem

Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende de indicatie 'gedupeerde aanbodsysteem' toekennen, mits de regionale klachtencommissie heeft geconstateerd dat aanvrager daadwerkelijk door het aanbodsysteem is gedupeerd.

Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1.
 - a. De woningzoekende die meent voor een urgentie op sociale, medische of mantelzorg gronden in aanmerking te komen, dient een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente woonsituatie is ontstaan of, bij urgentie op mantelzorg gronden, de gemeente waar de mantelzorg verleend gaat worden.
 - b. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:
 - de aard van de persoonlijke problematiek;
 - de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie;
 - de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een half jaar absoluut noodzakelijk is en
 - de argumentatie waarom de woningzoekende niet in staat is om binnen 6 maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.
 - c. Bij een aanvraag om toekenning van de urgentie kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen adviseur.
2.
 - a. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, als bedoeld in [artikel 2.5.1 a lid 1 a](#), moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.
 - b. De aanvraag voor een urgentie op sociale gronden, relatiebeëindiging, als bedoeld in [artikel 2.5.1 a lid 1 b](#), kan alleen worden ingediend in de periode:
 - bij echtscheiding, van het moment dat een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening is ingediend bij de rechter, tot uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;
 - bij beëindiging geregistreerd partnerschap, op het moment dat partnerschap wordt beëindigd tot uiterlijk drie maanden daarna;
 - Bij een samenlevingscontract, van het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, tot uiterlijk drie maanden daarna of

- bij samenleving zonder contract, op het moment dat de ene partij de ander door middel van een aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen, tot uiterlijk drie maanden daarna;
 - bij het ontbreken van documenten om de urgentie in de aanvraagperiode te beoordelen, op het moment dat de samenwoning daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan en dit ook blijkt door middel van het overleggen van een uittreksel van het gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen), tot uiterlijk drie maanden daarna.
- c. De aanvraag voor een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, als bedoeld in [artikel 2.5.1 d](#), kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van de woonruimte bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
 - d. De aanvraag voor een urgentie op maatschappelijke gronden, als bedoeld in [artikel 2.5.1 e](#), kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door een van gemeentewege erkend opvangtehuis of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen.
3. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden al is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen als er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel vast.
2. Urgent woningzoekenden op sociale, medische, mantelzorg- of maatschappelijke gronden, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping. In geval van een urgentie op medische en mantelzorg gronden kan hiervan worden afgeweken als in het advies van de adviseur als bedoeld in [artikel 2.5.2 lid 1 c](#) uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in [lid 2](#) afwijken als de leefbaarheid daar aanleiding voor geeft of wanneer het belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woonruimte krijgt toegewezen omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht. In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de betreffende gemeente waar het probleem is ontstaan, kan reageren.
4. Urgent woningzoekenden met een urgentieverklaring op volkshuisvestelijke gronden kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale aanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.
5. Urgent woningzoekenden met een mantelzorg indicatie kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van appartementen vanaf de 1e verdieping en als dit aanbod niet meer dan vijf kilometer gelegen is vanaf de woning van de mantelzorgontvanger/mantelzorgverlener, gemeten volgens de kortst mogelijke route. Van het woningtype kan worden afgeweken als in het advies van de adviseur als bedoeld in [artikel 2.5.2 lid 1 c](#) uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

Artikel 2.5.4 Vervallen, verlengen en intrekken urgentie

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege na een termijn van zes maanden na afgiftedatum.
2. In afwijking van [lid 1](#):
 - a. vervalt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden na een termijn van 1 jaar.

- b. kunnen burgemeester en wethouders op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen als er, binnen de termijn van zes maanden, aantoonbaar geen aanbod is geweest overeenkomstig het zoekprofiel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring intrekken, als:
 - a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
 - b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte in de regio heeft geweigerd.
4. Na het intrekken of vervallen van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Paragraaf 2.6 Systeem voor de verdeling van woonruimte

Artikel 2.6.1 Eén toewijzingssysteem

1. a. In de woningmarktregio wordt het aanbod van vrijkomende woonruimte van woningcorporaties verdeeld via één toewijzingssysteem.
- b. De woningcorporaties stellen gezamenlijk een toewijzingssysteem in en onderhouden het systeem.
- c. Het toewijzingssysteem voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:
 - het is gebruiksvriendelijk en toegankelijk;
 - het biedt woningzoekenden de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken op het aanbod;
 - het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de geldende volgorde en
 - het informeert woningzoekenden op uniforme en transparante wijze over de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de woonruimte.
- d. Met het toewijzingssysteem kan woonruimte in ieder geval worden verdeeld met het aanbodmodel of het lotingmodel.
2. Het bepaalde in [lid 1 a en 1 b](#) is niet van toepassing op woningcorporaties met een woningvoorraad van minder dan 100 zelfstandige huurwoningen in de woningmarktregio.
3. Vrijkomende woonruimte van woningcorporaties wordt geplaatst in het advertentiemedium. Burgemeester en wethouders kunnen een uitzondering maken voor:
 - a. woonruimte verdeeld via bemiddeling;
 - b. wisselwoningen en plankwoningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
 - c. standplaatsen voor woonwagens;
 - d. beheerdersbelang;
 - e. woonruimte die als geheel met instemming van de eigenaar bestemd wordt of is voor bewoning door een woongroep of
 - f. zelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een groepswooncomplex, wat blijkt uit het gemeenschappelijk beheer van verblijfsruimte(n) en/of gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in het betreffende complex.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

1. a. Ter bepaling van de volgorde bij het aanbodmodel worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.
- b. Alvorens de volgorde te bepalen zoals bedoeld in [lid a](#) wordt voorrang verleend met toepassing van de voorrangsregels in [paragraaf 2.4](#).

2. a. Woningzoekenden met de status "urgent" hebben bij het aanbodmodel, in afwijking van het bepaalde onder [lid 1a](#), voorrang boven alle andere kandidaten, onder de voorwaarde dat:
 - de woonruimte past binnen het door burgemeester en wethouders voor de urgente vastgestelde zoekprofiel,
 - de voorrangregels in [paragraaf 2.4](#) zijn toegepast en
 - zij hebben gereageerd binnen de zoektermijn.
 - b. Ter bepaling van de volgorde tussen urgenten worden belangstellende urgenten op datum van verlening van de urgentie gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de urgente met de oudste urgentiedatum.
 - c. In afwijking van [lid a](#), kunnen burgemeester en wethouders met instemming van de eigenaar van woonruimte, in het advertentiemedium woonruimte aanwijzen, waarop de status "urgent", niet geldig is.
 - d. Het aantal woningen per kalenderjaar dat uitgesloten wordt voor urgenten bedraagt maximaal 5% van het aantal mutaties in het voorgaande jaar, exclusief lotingwoningen.
3. Als een advertentie tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3 Toewijzingssysteem en gemeentelijke woonbeleid

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek.
- 2 De regels hebben betrekking op:
 - a. Lotingmodel
 - b. Standplaatsen via woongroepmodel
 - c. Beheerdersbelang
 - d. Woongroepen
 - e. Bemiddeling

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

1. a. Met instemming van burgemeester en wethouders kan maximaal 20% van het vrijkomende aanbod van sociale woonruimte in een gemeente via het lotingmodel worden verhuurd.
b. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende voorwaarden stellen.
2. Bij het lotingssysteem zijn de voorrangsbepalingen uit [paragraaf 2.4](#) niet van toepassing, met uitzondering van [artikel 2.4.1](#), de voorrangregels inkomen-huur, [artikel 2.4.2](#), voorrangregels bezettingsnorm en [artikel 2.4.3](#) voorrangregels woningtype.
3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselekt bepaald (door het computersysteem). Een woningzoekende kan per woning één reactie uitbrengen.
4. Als een loting tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingangsdatum van het huurcontract mededeling gedaan.

Artikel 2.6.3b Standplaatsen via woongroepmodel met voordrachtsregeling

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimte op een woonwagenlocatie, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden stellen:
 - a. het hanteren van een wachtlijst, gebaseerd op het woongroepmodel met voordrachtsregeling;
 - b. de wachtlijst wordt beheerd door de door burgemeester en wethouders aangewezen woningcorporatie/beheerder en
 - c. inschrijven op deze wachtlijst kan alleen met een geldig inschrijfnummer van WoningNet;

2. Toewijzing bij het woongroepmodel met voordrachting
 - a. Voor de toewijzing van een vrijkomende standplaats is een aanvullende voorrangsvolgorde vastgesteld. Deze geldt voor de eerste inschrijvers met de langste inschrijfduur op de wachtlijst.
 - b. Het aantal eerste inschrijvers zoals bedoeld in [lid a](#) is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.
3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers, zoals bepaald in [lid 2](#), op de wachtlijst wordt als volgt bepaald:
 - a. voor huurstandplaatsen geldt dat kinderen of kleinkinderen van degene die de plaats huurde voordat deze leeg kwam, voorrang hebben. De regel dat het alleen om de eerste inschrijvers van de wachtlijst gaat, is hierbij niet van toepassing;
 - b. de woningzoekende die een standplaats huurt op de betreffende woonwagenlocatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt;
 - c. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie waar een standplaats vrijkomt;
 - d. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond;
 - e. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
 - f. overige woningzoekenden. Op basis van inschrijfduur op de wachtlijst;
 - g. voor onderdeel [lid a tot e](#) geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.
4. Een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert de woningcorporatie/beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde zoals in [lid 3](#) aangehouden.
5. a. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling.
 - b. Burgemeester en wethouders vragen de woningcorporatie dan wel de beheerder om advies als zij gebruik maakt van het bepaalde onder [lid a](#).
6. Voor urgentie is de urgentieregeling uit [paragraaf 2.5](#) van toepassing. Bij urgentieverzoeken kan de adviescommissie van bewoners dan wel van de betreffende woonwagenlocatie om advies worden gevraagd.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

1. Beheerdersbelang is het belang van de woningcorporatie in het beheren van haar woningvoorraad. In principe geldt het beheerdersbelang primair voor de woningcorporatie. Ook andere instanties, inclusief burgemeester en wethouders, kunnen in het belang van de wijk/ openbare orde en veiligheid/leefbaarheid de woningcorporatie vragen om gebruik te maken van het beheerdersbelang.
2. Door toepassing te geven aan het beheerdersbelang kan een huurder met voorrang worden verhuisd.
3. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
 - a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;
 - b. het is niet mogelijk gebleken om de aanleiding, zoals de overlast, op een ander wijze adequaat te bestrijden;
 - c. de woningcorporatie lost het probleem eerst binnen het eigen bezit op en vervolgens pas in andermans bezit.

4. Woningcorporaties rapporteren jaarlijks achteraf aan burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij invulling hebben gegeven aan dit artikel. Daarbij wordt in elk geval aangegeven om welke aantallen het in het betreffende jaar gaat met een korte aanduiding van de aard van de problematiek. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 2.6.3d Woongroepen

1.
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen een groep huurders aanmerken als woongroep.
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een wooncomplex aanwijzen als geschikt voor het oprichten van een woongroep.
2.
 - a. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt toegewezen.
 - b. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden van de woongroep het recht van eerste bewoning krijgen of een initiatief van een eigenaar die een woongroep wil faciliteren.
 - c. Bij de toewijzing zijn de eisen voor verlening van een huisvestingsvergunning uit [artikel 2.2.3](#) van toepassing.

Artikel 2.6.3e Bemiddeling

Burgemeester en wethouders kunnen door eenmalig aanbod bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte.

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming**Artikel 3.1.1 Werkingsgebied**

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op:
 - a. Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
 - b. Koopwoningen tot de kooprijsgrens.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in [artikel 3.1.1](#):

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. In ieder geval moeten worden verstrekt:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. de gronden waarop de aanvraag berust;
 - c. gegevens over de huidige situatie:
 - adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - huur- of koopprijs;
 - aantal kamers;
 - gebruiksoppervlakte;
 - staat van onderhoud;
 - d. gegevens over de beoogde situatie:
 - bestemming;
 - bouwtekening/bouwvergunning;
 - geluidsisolatieplan of meetrapport;
 - e. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
 - verwachte huur- of koopprijs;
 - naam van de toekomstige bewoner(s);
 - omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en
 - schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;

- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheerverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheerverordening.

Artikel 3.1.5 Voorwaarden en voorschriften

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:
 - a. de geldigheidsduur van de vergunning;
 - b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - c. de leefbaarheid;
 - d. goed verhuurderschap;
 - e. het voorkomen van overlast, en
 - f. de omgevingsvergunning.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 wordt op naam gesteld.

Artikel 3.1.6 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften opleggen ter voorkoming dan wel beperking van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 3.1.7 Vervallen geldigheid vergunning

De geldigheid van de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 komt van rechtswege te vervallen als:

- a. geen gebruik is gemaakt van de vergunning in de door burgemeester en wethouders bepaalde periode, als bedoeld in artikel 3.1.5 lid 1 b.
- b. de tenaamstelling van de vergunninghouder wijzigt (er is sprake van een rechtsopvolger).

Artikel 3.1.8 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, en/of
 - d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan lid 2, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 3.2 Vergunning voor kadastrale splitsing

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

- 1 Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op:

- a. Huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- b. Koopwoningen tot de kooprijsgrens.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Lid 1 is ook van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in lid 1.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot kadastrale splitsing wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. In ieder geval moeten worden verstrekt:
 - a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
 - c. de gronden waarop de aanvraag berust.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2, kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en/of
- d. ook overigens sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheerverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheerverordening is verleend.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2, kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:

- a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
- b. de gebouwde onroerende zaak waarop de kadastrale splitsing betrekking heeft

Artikel 3.2.6 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften opleggen ter voorkoming dan wel beperking van de aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 3.2.7 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2. kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Regionale afstemming

1. Deze huisvestingsverordening wordt afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.
2. Voor de afstemming bedoeld in [lid 1](#) wordt gebruik gemaakt van het voorbeeld zoals opgenomen in [bijlage 3](#).

Artikel 4.2 Experimenten

1. Burgemeester en wethouders kunnen een experimentregeling instellen. De experimentregeling moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
 - b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin en eindpunt;
 - c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
 - d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;
 - e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod en
 - f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

Artikel 4.3 Hardheidsclausule

1.
 - a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.
 - b. Als een woningzoekende op basis van dit oordeel de indicatie "urgent" krijgt, dan is deze indicatie uitsluitend geldig in de gemeente waarvan het college van burgemeester en wethouders geoordeeld heeft dat sprake is van een bijzondere hardheid.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

1.
 - a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 2.2.1, lid 1 en 2, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5.
 - b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.
 - c. Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.1, lid 1 en 2, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5, gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
 - d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, lid 1 en 2, artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 en artikel 3.2.5, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

Artikel 4.5 Overgangsbepaling

1. De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden is per 1 juli 2019 vervallen. Vergunningen die verleend zijn onder de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2015, gemeente Woerden worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 1 juli 2019 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Woerden.
4. [Artikel 2.3.1 lid 1 e](#) is ook van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven in de periode van 1 januari 2019 tot 1 juli 2019.

Artikel 4.6 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening gemeente Woerden 2019.

Artikel 4.7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019,

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2019.

de griffier,

drs. M.J.W. Tobeas

de voorzitter,

V.J.H. Molkenboer

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Toelichting Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Begripsomschrijving

Lid 7. Doorstromer

Wanneer gedurende de inschrijfduur door huurverhogingen de huur boven het genoemde maximum stijgt men als 'doorstromer' kan blijven reageren.

Lid 8. Echte dienstwoning

In het huurrecht wordt verschil 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 boswachterswoning, 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. 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 17. Inkomensgrens van de doelgroep

De inkomensgrens van de doelgroep wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Op 1 januari 2019 is de inkomensgrens € 38.035.

Lid 18. Inschrijfduur

Met toepassing van artikel 2.3.1 lid 1 onder e wordt 75% van de inschrijfduur behouden als de woningzoekende zich weer opnieuw inschrijft.

Lid 22. Koopprijsgrens

De maximale koopprijsgrens is in Woerden vastgesteld op het maximale aankoopbedrag van de Nationale Hypotheekgarantie. Op 1 januari 2019 is deze grens € 290.000.

Lid 24. Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens wordt door de minister jaarlijks bekend gemaakt met een circulaire. Vanaf 1 januari 2019 is de liberalisatiegrens € 720,42.

Lid 29. Onttrekken

Deze toevoeging geeft verduidelijking in het geval woonruimte voor een deel wordt onttrokken. Bijvoorbeeld als één of meerdere kamers in een woning worden gebruikt voor hennepcultuur.

Lid 47. Woongroep

Bijzondere vormen van zelfstandige woonruimte zijn de woongroep en de hospitasituatie. Een woongroep wordt gedefinieerd als een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

Toelichting Hoofdstuk 2 Verdeling Van Woonruimte.

Artikel 2.2.3 Eisen voor vergunningverlening

- Lid 1. Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de Wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de Wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de Wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.
- Lid 3 Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogenoeten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen. Voor bepaalde huishoudens wordt een uitzondering gemaakt op de inkomensgrens die bepalend is voor toegang tot sociale huurwoningen. Dit wordt beschreven in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijlage 1A
- Lid 3 Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven om af te wijken van de inkomensgrens doelgroep. Het genoemde inkomen is in 2011 geïntroduceerd in de regio als de grens voor huishoudens met een te laag middeninkomen. Vanuit de rijksoverheid wordt nu een lagere grens aangehouden voor deze doelgroep. De grens van de rijksoverheid wordt al geruime tijd niet geïndexeerd terwijl de grens in de regio Utrecht met eenzelfde percentage wordt verhoogd als de inkomensgrens van de doelgroep.
- Lid 4 De huurprijs wordt jaarlijks aangepast gelijk aan de aftoppingsgrens huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan. Voor 2019 bedraagt deze grens € 651,03. Het inkomen wordt jaarlijks aangepast met hetzelfde percentage als de inkomensgrens volgens de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbidding

Dit artikel is bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het toewijzingssysteem van de woningcorporaties passend te bestemmen. 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 Register van woningzoekenden

- Lid 1b De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor de juistheid van de gegevens.
- Lid 4 Onrechtmatige bewoning is een verzamelbegrip voor:
1. Onrechtmatige bewoning: een woonruimte buiten de toewijzingsregels van de gemeente op grond van de Wet doorverhuren aan een derde, die volgens de toewijzingsregels niet in aanmerking komt voor de woonruimte.
 2. Onrechtmatige doorverhuur: een woonruimte geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en toestemming van de verhuurder doorverhuren.
 3. Onrechtmatig gebruik: een woonruimte gebruiken voor andere doeleinden dan reguliere huisvesting, bijvoorbeeld verkamering, prostitutie, drugsverkoop of hennepcultuur.

Artikel 2.4.1 Voorrangregels Inkomen – huur

- Lid 3 In artikel 46 van de Woningwet staat vermeld dat van alle woningen die een woningcorporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 95% een huurprijs onder de aftoppingsgrens moet hebben.
- Lid 4 Deze regel maakt het voor woningcorporaties mogelijk de huurprijs aan te passen aan het inkomen van de woningzoekenden. De toewijzing vindt plaats zonder voorrang volgens de tabel in lid 1.

Artikel 2.4.3 Voorrangregels woningtype

- Lid 1 Het gaat bij de woningtypes om voorrang, andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van het aanbod. Bij de woningtypes gaat het om voorrang van een doelgroep, uiteindelijk is het ook mogelijk dat een andere woningzoekende in aanmerking komt.
De **'Nultredenwoningen'** zijn niet geheel vrij van 'treden.' Als definitie geldt dat de woning bereikbaar is zonder trap evenals de belangrijkste functies. Een 'Nultredenwoning' met een logeer/hobbykamer één verdieping hoger, valt dan ook onder deze definitie.
'Woningen voor minder validen' worden in de regel bemiddeld. De bemiddeling is een lokale aangelegenheid.
- Lid 2 Met deze regel wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte, waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert.
Een gemeente en verhuurder bepalen in goed overleg welke woonruimte tot welk woningtype behoort. Het gaat hier om voorraadafspraken die niet in de huisvestingsverordening worden vermeld.

Artikel 2.4.5 Bindingsregel

- Lid 1 Een gemeente kan hier het gebied benoemen waar de regel van toepassing is, bijvoorbeeld een kern in de gemeente. Een gemeente moet beargumenteren waarom voorrang wordt verleend aan inwoners van een kern/woongebied. Is er sprake van schaarste en welke bijzondere negatieve effecten heeft dit op 'kernbewoners'? Met de term 'bijzonder' wordt een onderscheid gemaakt van de negatieve effecten van schaarste die voor alle woningzoekenden gelden.
Bijvoorbeeld als het een relatief kleine gemeenschap betreft met slechts enkele vrijkomende woningen per jaar. Inwoners worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. In de regio is woonruimte schaars, iedere aanbod heeft veel reacties tot gevolg. Het kleine aantal woningzoekenden in het kern/woongebied heeft dan ook een klein aandeel in het totale aantal reacties. Met andere woorden: ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te vinden.
Voor 1 juli 2015 hanteerde een aantal gemeenten de definitie van 2000 inwoners als grens voor een 'kleine gemeenschap' met een beperkt aantal kernen als gevolg. Dat is met de Wet geen beperking meer. Het gebruik van de bindingsregel wordt wel beperkt doordat de Wet stelt dat maximaal 25% van de verhuringen met voorrang mag resulteren in een huisvestingsvergunning voor lokaal woningzoekenden. Naast kernbinding kan een gemeente deze ruimte ook gebruiken voor andere regelingen.

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

- Lid 1 Door middel van dit artikel wordt beoogd 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. als 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 woonwerkafstand.

Lid 2 Huishoudens die een recreatiewoning permanent bewonen komen niet in aanmerking voor een urgentie. In lid 2 a wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende woningzoekende een ingezetene is van de regio. In de begrippenlijst is de term 'ingezetene' voorbehouden aan degene die zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte. Een recreatiewoning valt hier (per definitie) niet onder.

Artikel 2.5.1a Criteria indicatie sociale gronden

Lid 1a Relatiebeëindiging

Zodra één van de ouders de kinderen in woonruimte kan voorzien is er geen sprake van een urgentie.

Een urgentie wordt in ieder geval niet verleend als:

- het huurrecht niet is opgeëist;
- de rechter de woning aan één van de partners toewijst en/of één van de partners de lasten van de eigendomswoning zelfstandig kan dragen of
- er door één van de partners zoveel wachttijd is opgebouwd dat via het reguliere verdeelsysteem binnen zes maanden een woning kan worden verkregen.

Artikel 2.5.1c Criteria indicatie mantelzorg gronden

Lid 1d Voor het bepalen van het aantal kilometers wordt uitgegaan van de kortste begaanbare weg in de ochtend tussen de woning van de mantelzorger en woning van de mantelverzorger. De gemeente maakt gebruik van de website www.routenet.nl.

Artikel 2.5.1e Criteria indicatie maatschappelijke gronden

Lid 1 De betreffende instelling draagt een kandidaat voor door middel van een voordrachtformulier waarin in ieder geval wordt ingegaan op:

- duur van het verblijf;
- het traject naar zelfstandigheid dat is doorlopen en
- de begeleidingsbehoefte na doorstroming

Artikel 2.5.1g Criteria Indicatie gedupeerden aanbodsysteem

De Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht is ingesteld door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU).

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheden urgenten.

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 als 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 Eén toewijzingssysteem

Lid 1 Regels zijn opgenomen om:

- een transparant aanbod van woonruimte te bewerkstelligen en
- er voor te zorgen dat het huidige systeem wordt gecontinueerd.

In de Wet is de mogelijkheid opgenomen om één systeem voor alle verhuurders verplicht te stellen. Om praktische reden is ervoor gekozen om de huidige systematiek te continueren.

Lid 3f Er is sprake van een groepswooncomplex wanneer de leden van de woongroep ieder een zelfstandige woonruimte bewonen. Het begrip 'woongroep' wordt toegelicht bij artikel 1.1. begripsbepalingen, lid 48.

Artikel 2.6.2 Rangorde bij het aanbodmodel

Lid 2c 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 woningcorporaties, 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 geoormerkt 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). Woningcorporaties kunnen zich daarbij bijvoorbeeld baseren op aantallen reacties op vergelijkbare woningen in het complex.

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 met het aanbodmodel 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.

Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, aangezien urgentie in geen enkel geval voorrang geeft bij het lotingmodel.

Artikel 2.6.3a Lotingmodel

Lid 1b Aanvullende voorwaarden bijvoorbeeld over het woningtype, benoemen complexen.

Artikel 2.6.3c Beheerdersbelang

Voorbeelden van wat onder beheerdersbelang wordt verstaan zijn (niet limitatief):

- Overlast ervaren door huurder. Hierbij wordt gekozen voor verplaatsing van het slachtoffer van de overlast. Reden hiervoor kan zijn dat een groep overlastgevers lastig aan te pakken is, bijvoorbeeld hangjongeren. Een andere reden kan zijn dat er onduidelijkheid is over de

overlastsituatie. De corporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer. Wanneer de overlast door één persoon of één huishoudens wordt veroorzaakt, is het traject Woonoverlast, eventueel gevolgd door Laatste Kansbeleid in beeld.

- Gerichte toewijzing van woning aan woningzoekende om overlast te voorkómen. Hierbij kan er gedacht worden aan een woning die door overlast slecht te verhuren is, maar waar een buurtgenoot die goed kan omgaan met deze overlast graag zou willen wonen.
- Uit het aanbodsysteem houden van een modelwoning of een woning als ontmoetingsruimte gebruiken met als doel de verhuurbaarheid van woningen te verhogen.
- Milieu- en bouwtechnische omstandigheden waardoor bewoning niet (meer) mogelijk is. Reden kan zijn dat het technisch niet mogelijk is om de woning op korte termijn te slopen, te renoveren of om adequate milieumaatregelen te treffen.

Toelichting Hoofdstuk 3

Wijziging Samenstelling Van De Woonruimtevoorraad

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het onderzoek van Companen (Woningmarktanalyse gemeente Woerden 30-1-2019) toont aan dat er in alle segmenten van de woningmarkt sprake is van schaarste. De WOZ-waardegrens/kooprijsgrens wordt door de gemeente vastgesteld en jaarlijks aangepast.

Een en ander betekent dat – onder de huidige wet – alle woningen met een WOZ waarde lager dan de kooprijsgrens door een vergunningstelsel worden beschermd tegen bijvoorbeeld omzetting (het verkameren van woonruimte), woningvorming (het opdelen van woonruimte in zelfstandige appartementen voor verhuur) en kadastraal splitsen.

Bij vergunning verlening wordt het belang van de aanvrager om nieuwe appartementen of kamers te realiseren, afgewogen tegen het belang van bescherming van de woningvoorraad met een WOZ waarde lager dan de kooprijsgrens en het belang van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand. Als peildatum wordt de WOZ-waarde op 1 januari van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend gehanteerd. Het gaat om de op dat moment bekende WOZ-waarde.

Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). De aanwijzing geldt voor een periode van 4 jaar. Daarna moet opnieuw worden beoordeeld welk deel van de woonruimtevoorraad moet worden beschermd.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- a. **Onttrekking:** 'anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
- b. **Samenvoeging:** 'anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden'. Deze vergunning is dus alleen verplicht wanneer de eigenaar niet zelf in de samengevoegde woning gaat wonen maar deze gaat verhuren.
- c. **Omzetting:** 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden'.
- d. **Woningvorming:** 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Om te kunnen spreken van woningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig is. Daarbij kunnen ook één of meer

andere wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. Deze woonruimten worden ook wel luxe kamers of (woon)studio's genoemd.

Voor **woningvorming** is ook altijd nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

Er zijn twee bijzondere woonvormen: de woongroep en de hospitairegeling. Voor deze woonvormen gelden de beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing.

Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning

De informatie over het doen van de aanvraag is te vinden op www.Woerden.nl.

Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en het verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand of de leefbaarheid.

De belangenafweging die plaatsvindt, ziet er als volgt uit.

Het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste wordt gediend door woonruimte met een WOZ-waarde lager dan de kooprijsgrens te beschermen. In zoverre is **de volkshuisvestelijke toets** bij het beoordelen van een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming in de eerste plaats beperkt tot de vraag of de WOZ-waarde van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft, hoger of lager is dan de kooprijsgrens.

Bij een WOZ-waarde hoger dan de kooprijsgrens geldt er geen vergunningplicht. Wel geldt bij woningvorming dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk is.

Als de woonruimte een WOZ-waarde heeft lager dan de kooprijsgrens vindt een belangenafweging plaats, waarbij het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt afgewogen tegen het belang van de aanvrager.

In de Woonvisie staat een passende woning voor iedereen centraal. Dit willen we door nieuwbouw van in het bijzonder die segmenten die nu ontbreken en doorstroming tot stand brengen. Voor woningen met een WOZ-waarde lager dan de kooprijsgrens geldt dan ook een vergunningplicht.

Daarnaast is de leefbaarheid van belang. Hier wordt getoetst op leefbaarheidsproblemen in de wijk, parkeeroverlast en het aspect bergruimte. Dit is gericht op het waarborgen van de leefbaarheid en daarmee het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de aanvraag moeten gegevens worden overgelegd waaruit blijkt dat aan eisen wordt voldaan. Zo niet dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen dan wel geweigerd.

Als de aanvraag aan de toetsing voldoet dan kan de aanvraag worden ingewilligd.

Samengevat is het onttrekken, samenvoegen, omzetten en het vormen van woonruimte met een WOZ-waarde tot de kooprijsgrens aan een vergunningplicht onderhevig. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van een belangenafweging. Afhankelijk van de uitkomst van die belangenafweging wordt de vergunning geweigerd of (onder voorwaarden) verleend.

Artikel 3.1.5 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 3.1.8 Intrekkingsgronden

Deze intrekingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Artikel 3.2.2 Vergunningplicht

Deze bepaling is een uitwerking van [artikel 22 van de wet](#). Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte, dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie [artikel 2, eerste lid, van de wet](#)). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning

Informatie over het aanvragen is te vinden op www.Woerden.nl onder splitsen en omzetten van de woonruimte. Ook de bij de aanvraag te verstrekken gegevens worden daar vermeld.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting op de artikelen 3.1.4 die ook hier geldt, met uitzondering van de toets op leefbaarheid. Omdat door een kadastrale splitsing de feitelijke woonsituatie niet verandert in de zin dat er meerdere zelfstandige of onzelfstandige woningen ontstaan of dat er meer bewoners in het pand komen wonen, is de toets op leefbaarheid geen voorwaarde voor de kadastrale splitsingsvergunning.

Wel is voorwaarde dat er een omgevingsvergunning moet zijn verleend voor de bouwkundige splitsing die aan de kadastrale splitsing vooraf is gegaan. Dus er mag geen sprake zijn van een illegale verbouwing.

Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Het gaat ook hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 3.2.6 Intrekingsgronden

Deze intrekingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Toelichting Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

In de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete speelt de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid een onderscheidende rol.

Ten eerste wordt onderscheid gemaakt tussen personen die de wet voor de eerste keer overtreden of recidive plegen. In het geval van recidive worden de maximale boetes opgelegd. Van recidive is sprake wanneer er binnen drie jaar een zelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een 3^e, 4^e en volgende overtreding.

Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen normale of bedrijfsmatige verhuurders en eigenaars. De verwijtbaarheid van de overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekenschap houdt met de omgeving en de regelgeving. Particuliere huurders, mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft.

Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter als de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan sprake zijn:

- als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs of

- als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te verwerven.

Ten derde is de verwijtbaarheid ook in het geding wanneer de overtreding wordt begaan door iemand die voorafgaand aan de overtreding wel in het bezit was van een tijdelijke omzettingsvergunning, maar waarvan de vergunning is vervallen/verlopen op het moment van overtreding. Van oud-vergunninghouders mag verwacht worden dat ze op de hoogte zijn van de geldende regels en is er sprake van een hogere verwijtbaarheid wanneer zij die regels toch overtreden. Vandaar dat voor die categorie overtreders een hogere boete geldt.

BIJLAGE 2 TABEL BESTUURLIJKE BOETE

Tabel behorende bij [artikel 4.4](#) van deze verordening

Overtreding	Artikel in de Huisvesting-verordening	Kolom A Boete bij 1e overtreding	Kolom B Boete bij 2 ^e overtreding	Kolom C Boete bij 3 ^e overtreding	Kolom D Boete bij 4 ^e overtreding en verder
Overtreding I In gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 eerste lid	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-
Overtreding II In gebruik geven van (sociale) woonruimte zonder vergunning	artikel 2.2.1 tweede lid - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatige	€ 5.000,- € 7.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-
Overtreding III Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, het omzetten van zelfstandige woonruimte, woonvorming zonder vergunning en splitsing	artikel 3.1.2, artikel 3.2.2 - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 7.500,- € 12.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-	€ 18.500,- € 18.500,-

BIJLAGE 3 FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING

Burgemeester en wethouders kunnen uitvoering geven aan artikel 4.1, lid 2 met behulp van dit formulier:

In hoeverre wordt toepassing gegeven aan de volgende onderwerpen:

Voorrangsregels toewijzing tot liberalisatiegrens

[Artikel 2.4.2 tot en met artikel 2.4.6](#), bijzondere voorrangsregels:

- Bezettingsnorm
- Woningtype
- Doorstromen en doorschuiven
- Bindingsregel
- Bijzondere doelgroepen

Urgenten

[Artikel 2.5.3, lid 3](#), afwijken zoekprofiel urgenten

Toewijzingssysteem

[Artikel 2.6.3, lid 2](#)

- Lotingmodel
- Standplaatsen via woongroepmodel
- Beheerdersbelang
- Woongroepen
- Bemiddeling

Experimenten

[Artikel 4.2](#)