Aanpassingen Huisvestingsverordening gemeente Woerden

Algemene aanpassingen:

- Actualiseren jaartallen en data
- Actualiseren inkomens- en prijsgrenzen. In de nieuwe verordening zijn de cijfers behorend bij 2024 aangehouden.
- Aanpassen ‘bestemmingsplan’ → ‘omgevingsplan’

Aanpassingen artikelen

Artikel 1. Definities

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
<u>Toevoegen betaalbare nieuwbouwkoopwoning.</u> Betaalbare nieuwbouw koopwoning: een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de wet met een koopprijsgrens van maximaal € 390.000,-. <u>Toevoegen nieuwe definities seniorenwoning en 55+.</u> Seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder, of voor personen van 55 jaar en ouder maar jonger dan 65 jaar. 55+: iemand die 55 jaar of ouder is, maar jonger dan 65. <u>Toevoegen definities vakantieverhuur en Bed-en-breakfast verhuur.</u> Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner in gebruik geven van de gehele woonruimte voor toeristische verhuur; Bed-en-breakfast verhuur: het in aanwezigheid van de hoofdbewoner in gebruik geven van een deel van de woonruimte voor toeristische verhuur, al dan niet met ontbijt;	N.v.t.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Toevoegen betaalbare nieuwbouw koopwoningen. b. betaalbare nieuwbouw koopwoningen Toevoegen uitwerken nadere regel. 3. Burgemeester en wethouders werken werkwijze en vergunningverlening voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen uit in nadere regels.	Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte 1. De volgende categorie woonruimte mag alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: a. sociale huurwoningen. b. betaalbare nieuwbouw koopwoningen 2. Het eerste lid is niet van toepassing op: a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven; b. onzelfstandige woonruimte; c. dienstwoningen; d. zelfstandige woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30m2, verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling; e. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen; f. wisselwoningen; g. woonruimten in eigendom van toegelaten instellingen, via intermediaire verhuur verhuurd aan een zorginstelling, die door die zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling. 3. Burgemeester en wethouders werken werkwijze en vergunningverlening voor betaalbare nieuwbouwkoopwoningen uit in nadere regels.

Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Bij lid 1 toevoegen betaalbare nieuwbouw koopwoning. d. voor een betaalbare nieuwbouw koopwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan € 62.191 voor een eenpersoonshuishouden en € 82.921 voor een meerpersoonshuishouden; en	Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning 1. Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

<u>Toevoegen lid 6:</u> Lid 6 In afwijking van het eerste lid, onder d, kan het college van burgemeester en wethouders een afwijkende inkomensgrens vaststellen, wanneer vanwege de te verwachten leencapaciteit de inkomensgrens tot onevenredige effecten zou leiden.	a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in artikel 10, tweede lid van de wet; b. de aanvrager is 18 jaar of ouder; c. voor een sociale huurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan de € 44.035 voor een eenpersoonshuishouden en € 48.625 voor een meerpersoonshuishouden; d. voor een betaalbare nieuwbouw koopwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan € 62.191 voor een eenpersoonshuishouden en € 82.921 voor een meerpersoonshuishouden; e. als er voorrangsregels gelden, komt de aanvrager op basis daarvan als eerste in aanmerking voor de woonruimte. 2. Bij vruchteloze aanbieding wordt een vergunning verleend in afwijking van de voorwaarden uit het eerste lid onder c. en d. 3. De voorwaarde uit het eerste lid onder c. geldt niet voor degenen met een urgentie op volkshuisvestelijke of maatschappelijke gronden en voor degenen die uitgezonderd zijn van de inkomenstoets zoals vermeld in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1 onder A. 4. Bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder kan een huisvestingsvergunning worden verleend in afwijking van de voorwaarde uit het eerste lid onder d. 5. In afwijking van het eerste lid onder c. kan voor sociale huurwoningen met een huurprijs vanaf € 693,60 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 56.513. 6. In afwijking van het eerste lid, onder d, kan het college van burgemeester en wethouders een afwijkende inkomensgrens vaststellen, wanneer vanwege de te verwachten leencapaciteit de inkomensgrens tot onevenredige effecten zou leiden.

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur-, koopprijs- en inkomensgrenzen

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Aanpassen lid 1 jaartal. **Was:** 2023 **Wordt**: 2024 Toevoegen 4j. i. de koopprijsgrens in artikel 2, eerste lid, onder b, overeenkomstig artikel 7, vierde lid van de wet.	Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen De in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn de bedragen die gelden in 2024. Deze bedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd: a. de inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder c overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting; b. de huurprijs in artikel 3, vijfde lid, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag; c. de inkomensgrens in artikel 3, vijfde lid, overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; d. de huurprijzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag; e. de inkomensgrenzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag; f. de huurprijzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag; g. de inkomensgrens in artikel 24, vijfde lid, tabel 2, kolom 1, overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting; h. de inkomensgrens in artikel 24, vijfde lid, tabel 2, kolom 2, overeenkomstig artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. i. de koopprijsgrens in artikel 2, eerste lid, onder b, overeenkomstig artikel 7, vierde lid van de wet.

Artikel 5. Vruchteloze aanbieding

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Toevoegen lid 2. 2. In geval van een betaalbare nieuwbouw koopwoning, als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder b, is sprake van vruchteloze aanbieding als de verkoper van de woonruimte dertien weken lang, gerekend vanaf de datum van de eerste advertentie, zonder	Artikel 5. Vruchteloze aanbieding 1. Er is sprake van vruchteloze aanbieding als de eigenaar de woonruimte tenminste dertien weken lang, gerekend vanaf de datum van de eerste advertentie, zonder resultaat heeft aangeboden aan

resultaat heeft aangeboden aan huishoudens die er op grond van artikel 3 voor in aanmerking komen, mits: a. de woonruimte is aangeboden tegen een marktconforme koopprijs. De verkoper kan hier wel ten gunste van de koper van afwijken; b. er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd; en c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.	huishoudens die er op grond van artikel 3 voor in aanmerking komen, mits: a. de woonruimte is aangeboden tegen een redelijke huurprijs, als beschreven in artikel 17, eerste lid van de wet; b. er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd en c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze. 2. In geval van een betaalbare nieuwbouw koopwoning, als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder b, is sprake van vruchteloze aanbieding als de verkoper van de woonruimte dertien weken lang, gerekend vanaf de datum van de eerste advertentie, zonder resultaat heeft aangeboden aan huishoudens die er op grond van artikel 3 voor in aanmerking komen, mits: a. de woonruimte is aangeboden tegen een marktconforme koopprijs. De verkoper kan hier wel ten gunste van de koper van afwijken; b. er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd; en c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.

Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Toevoeging/Aanpassing	**Nieuwe tekst**
Aanpassen e van lid 2. **Was:** e. kopie van het huurcontract of schriftelijke verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven; **Wordt:** e. kopie van het huur- of koopcontract of schriftelijke verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven;	Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning 1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier. 2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt: a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager; b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;

	c. huishoudinkomen; d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte; e. kopie van het huur-of koopcontract of schriftelijke verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven; f. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte; g. als dat van toepassing is: een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening en h. als dat van toepassing is: de voorrangscategorie waartoe de aanvrager behoort. 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens te vragen die nodig zijn om te aanvraag te beoordelen. 4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval: a. aan wie de vergunning is verleend (volledige naam, geboortedatum, geboorteplaats, geboorteland); b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend; c. naam en adres van de verhuurder; d. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt en e. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt.

Artikel 22. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

Toevoeging/Aanpassing	**Nieuwe tekst**
<u>Aanpassen lid 4, doelgroep seniorenwoonruimte en toevoegen 55+ bij lid 4.</u> 4. Voor de op grond van het eerste en het tweede lid gelabelde typen woonruimte geldt de volgende tabel, die aangeeft welke doelgroep voorrang krijgt voor welk type woonruimte: **Was:** [table below]	Artikel 22. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte 1. De verhuurder kan een woonruimte labelen als: a. woonruimte met zorgvoorzieningen; b. seniorenwoonruimte; c. toegankelijke woonruimte; d. aangepaste woonruimte; e. woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex of

	Type woonruimte	Doelgroep

b.	Seniorenwoonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden 65 jaar of ouder is.

Wordt:

4. Voor de op grond van het eerste en het tweede lid gelabelde typen woonruimte geldt de volgende tabel, die aangeeft welke doelgroep voorrang krijgt voor welk type woonruimte:

	Type woonruimte	Doelgroep
b.	Seniorenwoonruimte	Huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep senioren behoort (primaire doelgroep), of, met inachtneming van het lid 6 bepaalde, huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep 55+ behoort (secundaire doelgroep).

<u>Toevoegen lid 6.</u>

6. Op woonruimte met het label seniorenwoonruimte wordt primair voorrang verleend aan huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort. Als er op seniorenwoonruimte die wordt aangeboden op grond van de artikelen 14, 15 en 16 van deze verordening geen reacties komen van huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort, wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep 55+ behoort.

f. jongerenwoonruimte, bedoeld voor jongeren van 18 tot en met 29 jaar; 18 tot en met 22 jaar dan wel 18 tot en met 27 jaar.

2. Burgemeester en wethouders kunnen, in overleg met de verhuurder, bepaalde woonruimte aanwijzen als woonruimte voor bijzondere doelgroepen of voor woongroepen, waarbij de voorrang beperkt kan worden tot bijzondere doelgroepen en woongroepen uit de gemeente.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat in een doorschuifcomplex doorstromers die binnen dat complex doorschuiven, voorrang krijgen op andere woningzoekenden.
4. Voor de op grond van het eerste en het tweede lid gelabelde typen woonruimte geldt de volgende tabel, die aangeeft welke doelgroep voorrang krijgt voor welk type woonruimte:

	Type woonruimte	**Doelgroep**
a.	Woonruimte met zorgvoorzieningen	Huishoudens waarvan een van de leden volc door burgemeester en wethouders in een na vastgestelde eisen om in aanmerking te kom deze woonruimte.
b.	Seniorenwoonruimte	Huishoudens waarvan tenminste een van de doelgroep senioren behoort (primaire doelgro inachtneming van het lid 6 bepaalde, h waarvan tenminste een van de leden tot d 55+ behoort (secundaire doelgroep).
c.	Toegankelijke woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden geïr op een door burgemeester en wethouders te
		wijze (keuze uit gelijkvloers, rollatorwoning, rolstoelwoning).
d.	Aangepaste woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden fysi beperkingen ondervindt en voor dit type woo geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
e.	Woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex	Doorschuivers.

f.	Jongerenwoonruimte	Woningzoekenden in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar, van 18 tot en met 22 jaar of van 18 tot en met 27 jaar.
g.	Woonruimte voor woongroepen	Woongroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.
h.	Woonruimte voor bijzondere doelgroepen	Doelgroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.

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

6. Op woonruimte met het label seniorenwoonruimte wordt primair voorrang verleend aan huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort. Als er op seniorenwoonruimte die wordt aangeboden op grond van de artikelen 14, 15 en 16 van deze verordening geen reacties komen van huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort, wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan tenminste een van de leden tot de doelgroep 55+ behoort.

Artikel 23. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte

Toevoeging/Aanpassing

Tabel lid 1 aanpassen: Verwijderen deel met 7 en 8 kamers en aanpassen naar 6 kamers en groter.

Was:

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

Nieuwe tekst

Artikel 23. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan de grootte past bij de grootte van de woonruimte, volgens onderstaande tabel:

Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Huishouden naar personen in Eengezinswoningen	Huishouden naar personen in Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1 of 2	1 of 2
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
	> 60 m2	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2

Wordt:

6 kamers en groter	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
	> 60 m2	2 of meer	1 of meer
4 kamers	< 60 m2	2 of meer	2 of meer
	> 60 m2	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer
	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers en groter	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
	> 80 m2	6 of meer	6 of meer

2. Afwijking van deze tabel is mogelijk als dat in verband met de leefbaarheid nodig is.
3. Als er voor een woonruimte met vijf of meer kamers geen gegadigden zijn met de juiste huishoudensgrootte, wordt voorrang verleend op basis van aflopende huishoudensgrootte.
4. Voor woonruimten met maximaal drie kamers krijgen doorstromers die een woonruimte van minimaal 4 kamers achterlaten, waar zij minimaal een jaar gewoond hebben, voorrang (Vangroot-naar-beter-regel). Burgemeester en wethouders kunnen in een nadere regel bepalen dat de voorrang voor doorstromers niet geldt voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75m2.

Artikel 25. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Aanpassen Artikel 25. **Was:** Artikel 25. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding 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: 1. lokaal woningzoekende met urgentie 2. lokaal woningzoekende	Artikel 25. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding 1. Woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een in het tweede lid aangewezen kern hebben voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvestingvergunning voor alle sociale huurwoningen in die kern. 2. Als kern in de gemeente Woerden worden aangewezen de kernen: Harmelen, Kamerik en Zegveld. 3. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen in de gemeente voorrang geven aan woningzoekenden met een economische binding aan de gemeente, die werkzaam zijn binnen de sectoren vrijwillige brandweer.

3. niet – lokaal woningzoekende met urgentie 4. 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 1e 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. **Wordt:** Artikel 25. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding 1. Woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een in het tweede lid aangewezen kern hebben voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvestingvergunning voor alle sociale woonruimte in die kern. 0. Als kern in de gemeente Woerden worden aangewezen de kernen: Harmelen, Kamerik en Zegveld. 1. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen in de gemeente voorrang geven aan woningzoekenden met een economische binding aan de gemeente, die werkzaam zijn binnen de sectoren vrijwillige brandweer. 2. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor woonruimte in een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang verlenen aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan die kern.	4. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor woonruimte in een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang verlenen aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan die kern. 5. Burgemeester en wethouders werken de voorwaarden voor de voorrang als bedoeld in lid drie en vier verder uit in een nadere regel. 6. Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding is maximaal 50% van het totaal aantal toewijzingen.

3. Burgemeester en wethouders werken de voorwaarden voor de voorrang als bedoeld in lid drie en vier verder uit in een nadere regel. 4. Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding is maximaal 50% van het totaal aantal toewijzingen.	

Paragraaf 3.3 (Artikel 62 t/m 66).

Dit zijn nieuwe artikelen. Deze zijn er nu nog niet. Voor de invulling zijn gereserveerde artikelen gebruikt.

Artikel 62. Vormen van toeristische verhuur

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Nieuw artikel. Hiervoor is gereserveerd artikel gebruikt.	**Artikel 62. Vormen van toeristische verhuur** 1. In deze paragraaf worden de volgende vormen van toeristische verhuur onderscheiden: a. Vakantieverhuur als bedoeld in artikel 1; b. Bed & breakfast verhuur als bedoeld in artikel 1;

Artikel 63. Registratienummer

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Nieuw artikel. Hiervoor is gereserveerd artikel gebruikt.	**Artikel 63. Registratienummer** 1. Het is verboden woonruimte die in de gemeente Woerden ligt, aan te bieden voor een in artikel 62 genoemde vorm van toeristische verhuur, zonder daarbij bij iedere aanbieding van die woonruimte het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet. 2. Het registratienummer wordt aangevraagd via het digitale nachtregister van de gemeente Woerden en met gebruikmaking van het daar te vinden online aanvraagformulier.

Artikel 64. Meldingsplicht en maximering aantal nachten toeristische verhuur

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Nieuw artikel. Hiervoor is gereserveerd artikel gebruikt.	**Artikel 64. Meldingsplicht en maximering aantal nachten toeristische verhuur** 1. Het is verboden woonruimte die in de gemeente Woerden ligt voor een in artikel 62 genoemde vorm van toeristische verhuur in gebruik te geven zonder dat de aanbieder dit bij iedere verhuring van de woonruimte tevoren aan de gemeente heeft gemeld in het digitale nachtregister van de gemeente met gebruikmaking van het online webformulier.

Artikel 65. Voorwaarden en voorschriften vakantieverhuur

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Nieuw artikel. Hiervoor is gereserveerd artikel gebruikt.	**Artikel 65. Voorwaarden en voorschriften vakantieverhuur** 1. De hoofdbewoner heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen; 2. De woonruimte wordt maximaal 60 nachten per kalenderjaar voor vakantieverhuur in gebruik gegeven; 3. De toeristische verhuur wordt bij iedere verhuring van de woonruimte tevoren gemeld in het digitale nachtregister van de gemeente Woerden; 4. De verhuurder houdt een nachtregister bij conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht; 5. De zorgplicht als bedoeld in artikel 68 wordt voldoende nageleefd;

Artikel 66. Voorwaarden en voorschriften bed-en-breakfast verhuur

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Nieuw artikel. Hiervoor is gereserveerd artikel gebruikt.	**Artikel 66. Voorwaarden en voorschriften bed-en-breakfast verhuur** 1. De exploitant van de bed-en-breakfast heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen; 2. Maximaal 30% procent van de vloeroppervlakte van de woning wordt voor bed-en-breakfast in gebruik gegeven of, indien in het bestemmingsplan een bepaling is opgenomen over bedrijfsactiviteiten aan huis, het maximale aantal vierkante meters conform het bestemmingsplan; 3. De toeristische verhuur wordt tevoren gemeld in het digitale nachtregister van de gemeente Woerden; 4. De verhuurder houdt een nachtregister bij conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht; 5. De zorgplicht als bedoeld in artikel 68 wordt voldoende nageleefd; 6. Zelfstandige horeca-activiteiten en zelfstandige detailhandel in de woonruimte zijn niet toegestaan.

Artikel 67. Jaarverbod van toeristische verhuur

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Nieuw artikel. Hiervoor is gereserveerd artikel gebruikt.	**Artikel 67. Jaarverbod van toeristische verhuur** 1. Als een toezichthouder een overtreding van artikel 63 of artikel 64 constateert en aan de betrokken aanbieder binnen het tijdvak van vijf jaren voorafgaand aan de constatering tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van een van die artikelen, kunnen burgemeester en wethouders de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische

	verhuur gedurende hoogstens een jaar. 2. In het geval als bedoeld in het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders tevens een aanwijzing geven aan iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, om aanbiedingen voor toeristische verhuur van de betrokken aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod van het eerste lid geldt.

Artikel 68. Zorgplicht aanbieder

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
	Artikel 68. Zorgplicht aanbieder De aanbieder die een woonruimte toeristisch verhuurt, zorgt ervoor dat door gedragingen in of vanuit de verhuurde woonruimte, het bijbehorende erf of de onmiddellijke nabijheid van de woonruimte geen ernstige of herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt door toedoen van de huurders of hun bezoekers.

Artikel 71. Experimenten

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
<u>Toevoegen lid 3:</u> 3. Burgemeester en wethouders kunnen het experiment uitwerken in een nadere regel.	**Artikel 71. Experimenten** 1. De raad kan in een experimentregeling afwijken van de bepalingen van de Huisvestingsverordening. 2. De experimentregeling voldoet aan de volgende voorwaarden: 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. 3. Burgemeester en wethouders kunnen het experiment uitwerken in een nadere regel.

Artikel 73. Rapportageverplichting

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
<u>Aanpassen lid 1:</u> **Was:** 1. De toegelaten instelling rapporteert jaarlijks achteraf , in de Regionale corporatiemonitor van RWU, over de wijze waarop zij (al dan niet op basis van mandaat) invulling heeft gegeven aan artikel 11, derde lid, artikel 16, derde lid onder f en vierde lid, artikel 17, artikel 22, artikel 23, tweede en vierde lid, artikel 24, vierde en vijfde lid en artikel 45. **Wordt:** 1. De toegelaten instelling rapporteert jaarlijks achteraf over de wijze waarop zij (al dan niet op basis van mandaat) invulling heeft gegeven aan artikel 11, derde lid, artikel 16, derde lid onder f en vierde lid, artikel 17, artikel 22, artikel 23, tweede en vierde lid, artikel 24, vierde en vijfde lid, artikel 25, zesde lid en artikel 45.	1. De toegelaten instelling rapporteert jaarlijks achteraf over de wijze waarop zij (al dan niet op basis van mandaat) invulling heeft gegeven aan artikel 11, derde lid, artikel 16, derde lid onder f en vierde lid, artikel 17, artikel 22, artikel 23, tweede en vierde lid, artikel 24, vierde en vijfde lid, artikel 25, zesde lid en artikel 45. 2. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Aanpassingen Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Toevoegen bij eerste lid: Onder b worden betaalbare nieuwbouwkoopwoningen aangewezen. Dat zijn nieuwbouwwoningen met een maximale koopprijs van €390.000. De regio Utrecht heeft één van de grootste woningtekorten van alle Nederlandse regio's. De verwachting is dat dit woningtekort de komende jaren nog oploopt. In Woerden zijn ook specifiek de betaalbare koopwoningen schaars. Uit het onderzoek dat uitgevoerd is door Stec in het kader van het opstellen van het nieuwe Woonprogramma (2024) blijkt dat voor huishoudens met één tot anderhalf keer modaal nagenoeg geen aanbod is. Voor huishoudens met een inkomen van twee keer modaal is ca. 15% van het aanbod te betalen. Daarnaast leggen starters het vaak af tegen huishoudens met een hoger inkomen, eigen vermogen of overwaarde. De betaalbaar en beschikbaarheid van de betaalbare koopwoningen in Woerden staat onder druk.	Eerste lid: in het eerste lid worden onder a. allereerst de sociale huurwoningen aangewezen. Dat zijn de huurwoningen met een huur op of onder de liberalisatiegrens. Voor deze woningen is dus altijd een huisvestingsvergunning nodig, of de verhuurder nu een toegelaten instelling is (woningcorporatie) of een particulier. Onder b worden betaalbare nieuwbouwkoopwoningen aangewezen. Dat zijn nieuwbouwwoningen met een maximale koopprijs van €390.000. De regio Utrecht heeft één van de grootste woningtekorten van alle Nederlandse regio's. De verwachting is dat dit woningtekort de komende jaren nog oploopt. In Woerden zijn ook specifiek de betaalbare koopwoningen schaars. Uit het onderzoek dat uitgevoerd is door Stec in het kader van het opstellen van het nieuwe Woonprogramma (2024) blijkt dat voor huishoudens met één tot anderhalf keer modaal nagenoeg geen aanbod is. Voor huishoudens met een inkomen van twee keer modaal is ca. 15% van het aanbod te betalen. Daarnaast leggen starters het vaak af tegen huishoudens met een hoger inkomen, eigen vermogen of overwaarde. De betaalbaar en beschikbaarheid van de betaalbare koopwoningen in Woerden staat onder druk.

Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

Toevoeging/Aanpassing	Nieuwe tekst
Toevoegen Artikel 3, zesde lid: Zesde lid: Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven aan het college van burgemeester en wethouders om een afwijkende inkomensgrens vast te stellen voor de vergunningsplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Het college mag alleen van deze bevoegdheid gebruik maken wanneer de te verwachten leencapaciteit tot onevenredige effecten leidt. Die onevenredige	Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning **Eerste lid:** 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. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen

effecten doen zich voor wanneer de rente in een jaar zodanig stijgt of de voorwaarden om te lenen dusdanig wijzigen dat bijna geen huishoudens meer in aanmerking komen voor de vergunning. Dit is het geval wanneer de huishoudens die met hun inkomen onder de gestelde grens blijven onvoldoende kunnen lenen om de woningen tot aan de koopprijsgrens te betalen. Het gaat met deze bevoegdheid dus om het wijzigen van de gehele inkomensgrens en niet om het afwijken in individuele gevallen.	van die criteria. 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. **Derde lid:** Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogeheten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen. Voor bepaalde huishoudens wordt een uitzondering gemaakt op de inkomenstoets die bepalend is voor toegang tot sociale huurwoningen. Dit wordt beschreven in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijlage 1 onder A. **Vierde lid:** Het afwijken van de voorrangsregels bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder is een mogelijkheid, maar geen vanzelfsprekendheid. Er wordt hier dus van geval tot geval een afweging gemaakt. **Vijfde lid:** Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven af te wijken van de inkomensgrens voor de doelgroep. Het genoemd inkomen komt uit de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte, artikel 10, lid 2a, tweede opsomming, de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens. In de regio Utrecht wordt deze grens gehanteerd voor huishoudens met een laag middeninkomen/ **Zesde lid:** Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven aan het college van burgemeester en wethouders om een afwijkende inkomensgrens vast te stellen voor de vergunningsplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Het college mag alleen van deze bevoegdheid gebruik maken wanneer de te verwachten leencapaciteit tot onevenredige effecten leidt. Die onevenredige effecten doen zich voor wanneer de rente in een jaar zodanig stijgt of de voorwaarden om te lenen dusdanig wijzigen dat bijna geen huishoudens meer in aanmerking komen voor de vergunning. Dit is het geval wanneer de huishoudens

	die met hun inkomen onder de gestelde grens blijven onvoldoende kunnen lenen om de woningen tot aan de koopprijsgrens te betalen. Het gaat met deze bevoegdheid dus om het wijzigen van de gehele inkomensgrens en niet om het afwijken in individuele gevallen.

Artikel 25. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

Was (oude tekst)

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.

Wordt (nieuwe tekst)

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de wet genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

Eerste lid: aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een kern wordt voorrang verleend voor alle woonruimte in die kern.

Tweede lid: de kernen Harmelen, Kamerik en Zegveld worden aangewezen als zo'n kern. Het gaat hier om relatief kleine kernen waar relatief weinig woningen per jaar vrijkomen. Om te voorkomen dat inwoners worden weggedrukt door andere woningzoekenden wordt voorrang gegeven. Dit draagt ook bij aan de leefbaarheid van de kernen.

Derde lid: hier wordt de mogelijkheid geboden om beroepsgroepen die worden gezien als een vitaal beroep voorrang te geven voor woningen in de kernen in gemeente Woerden. Er is hier dus sprake van economische binding, met een maatschappelijk belang voor de kernen en uiteindelijk de hele gemeente.

De vrijwillige brandweer wordt gezien als vitaal beroep. Vanuit de brandweer is het verzoek om op basis van economische binding voorrang te verlenen aan de vrijwillige brandweer. Vrijwel alle brandweerposten in de gemeente Woerden zitten net beneden de streefformatie. De Woerdense brandweerposten werken volgens het ‘vrije-instroom-principe’, wat betekent dat er geen vaste bezetting aanwezig is op de post, maar deze geheel wordt bemenst met vrijwilligers die opkomen vanaf huis of werkadres. Hierdoor zijn de brandweervrijwilligers in de kernen in Woerden gebiedsgebonden. Om er voor te zorgen dat de brandweer in de toekomst voldoende bemensing heeft, stellen we voor dat de vrijwillige brandweer voorrang krijgt bij het zoeken naar een woning in de kern waar ze momenteel wonen. Dit draagt bij aan de veiligheid in de kernen. Er worden wel voorwaarden gesteld. Deze worden uitgewerkt in de nadere regels.

Vierde lid: hiermee is het mogelijk om woningzoekenden met maatschappelijke binding binnen een kern (Harmelen, Zegveld, Kamerik) voorrang te geven bij woningen die gebouwd worden in die kern.

Vijfde lid: de in derde en vierde lid bedoelde voorrang moet door burgemeester en wethouder worden uitgewerkt in een nadere regel.

Zesde lid: hierin is het percentage bepaald voor het aantal toewijzingen op basis van economische of maatschappelijke binding. Hiertoe behoren onder anderen ook de urgenties waarvoor een bindingseis is geformuleerd.

Artikel 62 t/m 68. Toeristische verhuur

Dit zijn nieuwe artikelen. De Artikelsgewijze toelichting is ook nieuw. Zie hieronder:

Artikel 62 t/m 68. Toeristische verhuur

In deze artikelen zijn regels opgenomen met betrekking tot het instellen van een registratieplicht voor toeristische verhuur door particuliere aanbieders in Woerden. Hiermee wordt een eerlijk speelveld gemaakt tussen reguliere verblijfsaccommodaties en particuliere toeristische verhuur van woningen. Er wordt aangesloten bij de op landelijke schaal beschikbaar gestelde registratiemodule via VisitorData. Voor de registratieplicht is ook een meldplicht nodig om de overnachtingen goed te kunnen monitoren.