

Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2023

De raad van de gemeente Vijfheerenlanden;

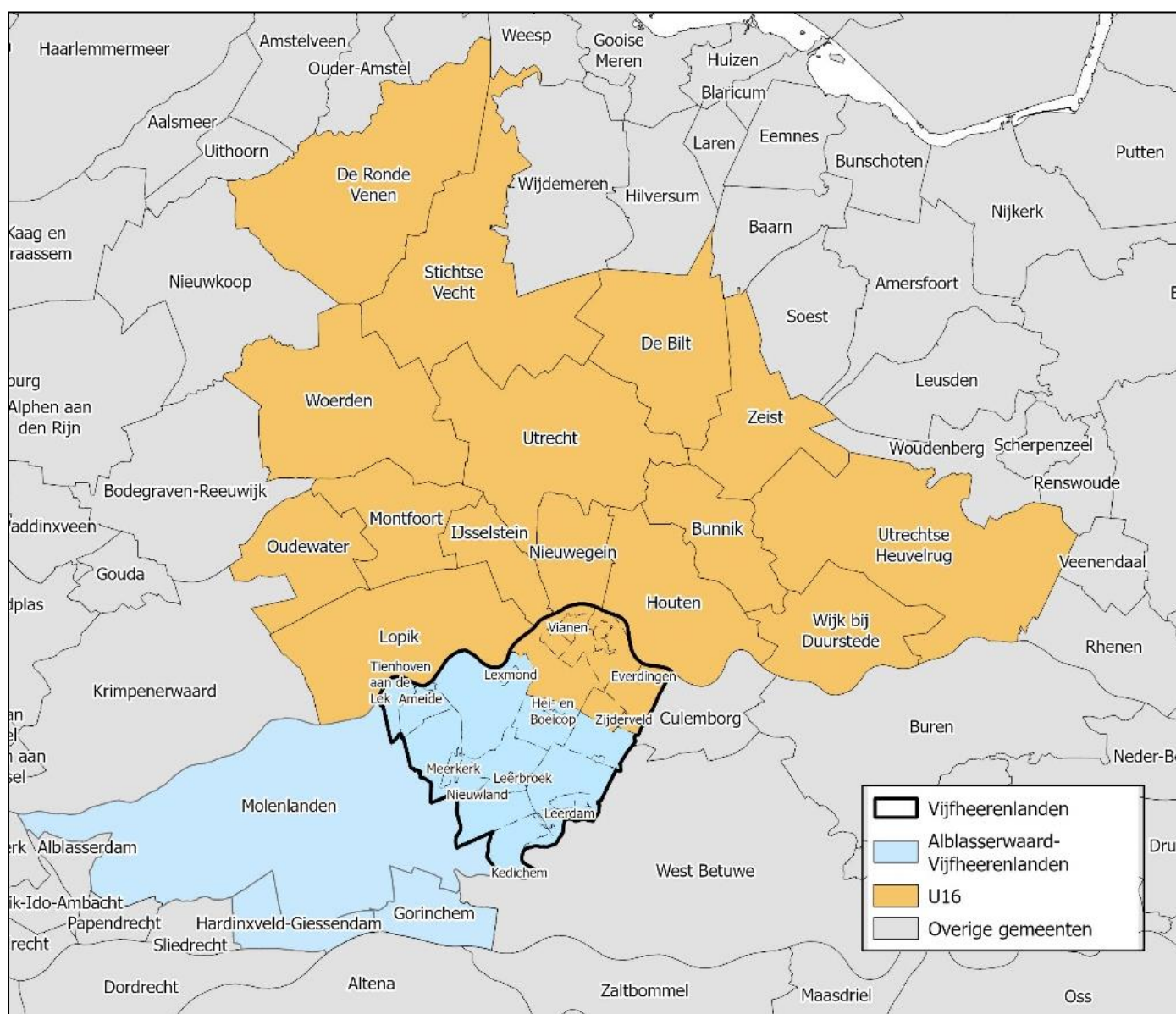
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum>;
- gelet op de artikelen 4, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 23a, 23b, 23e, 24, 33a, 35, 40, 41, 45 van de Huisvestingswet;
- gezien het verslag van/advies van <tekst> (hier verplichte adviezen noemen, verslagen van inspraakprocedures);
- gezien het advies van de commissie <naam commissie> van <datum>

Overwegende dat:

- artikel 4 van de Huisvestingswet bepaalt dat een Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar kan gelden;
- en de huidige Huisvestingsverordening dus op 1 juli 2023 vervalt;

Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Regio U16 en Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden



Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening en de daarop rustende bepalingen wordt verstaan onder:

aanbodmodel	verdelingssystematiek waarbij beschikbare woonruimte wordt aangeboden en de volgorde van woningzoekenden, behoudens bij standplaatsen, wordt bepaald aan de hand van de inschrijfduur
aangepaste woonruimte	ingrijpend aangepaste woning, die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door iemand met een fysieke beperking
advertentiemedium	een uitgave per verhuurder of groep van verhuurders, waarin voor toewijzing beschikbare woonruimte wordt aangeboden
aftoppingsgrens	de huurprijsgrens als genoemd in artikel 20, tweede lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag
bemiddeling	buiten het aanbod- en lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende
bestaande woonruimte	een woonruimte die op dit moment bewoond wordt, of in het verleden bewoond is geweest
Bijzondere doelgroepen	Groep van personen met als gemeenschappelijk kenmerk het in (ver)minder(d)e mate in staat zijn tot participatie.
campuscontract	huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
dienstwoning	woonruimte die door een werknemer bewoond moet worden om zijn uit het dienstverband voortvloeiende taken goed te kunnen vervullen
doorschuiver	doorstromer die binnen een doorschuifcomplex doorschuift
doorstromer	de woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig en niet op basis van de Leegstandwet een zelfstandige sociale huurwoning in de regio bewoont en deze woning na verhuizing leeg achterlaat, en deze huurwoning is in eigendom van een verhuurder die via het in de regio gangbare platform verhuurt
doorstroomregeling	voorrangsregel voor huishoudens, nader gespecificeerd door de woningcorporaties.
eigenaar	degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw
gebruiksoppervlakte	de gebruiksoppervlakte wonen, als bedoeld in NEN 2580
huishouden	een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen. Kinderen ouder dan 18 jaar gelden als inwonend als zij volgens de basisregistratie personen niet langer dan zes maanden uitgeschreven zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan zes maanden weer twee jaar staan ingeschreven. In geval van co-ouderschap kunnen kinderen worden meegeteld als zij bij elke co-ouder minstens drie hele nachten per week of om de week een hele week bij elke co-ouder verblijven. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak, een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan.
huishoudinkomen	gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de woningzoekende, 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»
huisvestingsvergunning	een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Huisvestingswet 2014
ingezetene	degene die volgens de inschrijving in de Basis Registratie Personen, tenminste één jaar woonachtig is en in één van de gemeenten in de betreffende regio feitelijk diens hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte volgens het bestemmingsplan
inkomensgrens	de maximale inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet
inwoning	het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen
jongere	iemand in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar
kamer	elke afzonderlijke ruimte in een woonruimte, die geschikt is voor wonen of slapen met een oppervlakte van tenminste 5 vierkante meter
liberalisatiegrens	de maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag
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 (in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015)
middenhuurwoningen	woonruimte met een aanvangshuurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot en met de middenhuurgrens
middenhuurgrens	de maximale huur behorend bij een totaal van 187 WWS-punten volgens het Woningwaarderingssysteem

onzelfstandige woonruimte	woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, die geen eigen toegang heeft, dus geen deur die direct toegang geeft tot de woning en bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte; en die niet zelfstandig door een huishouden kan worden bewoond, omdat wezenlijke voorzieningen als keuken en sanitaire voorzieningen zich buiten de woonruimte bevinden
ouder	de ouder met gezag over het kind / de kinderen
particuliere verhuurders	alle verhuurders van woonruimte die geen woningcorporatie zijn
plank- / sloopwoning	woning die op de nominatie staat om ingrijpend te worden verbeterd of te worden gesloopt, en voor tijdelijke bewoning in gebruik kan worden gegeven
relatiebeëindiging	echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst
senior	iemand van 65 jaar en ouder (daar waar het gaat om het toewijzen van woningen in de regio U16), iemand van 55 jaar en ouder (daar waar het gaat om het toewijzen van woningen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden).
seniorenwoning	woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder (regio U16), woonruimte die geschikt is voor personen van 55 jaar en ouder (Alblasserwaard-Vijfheerenlanden).
sociale huurwoning	woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de liberalisatiegrens
toegankelijke woonruimte	een gelijkvloerse woning, rollatortoegankelijke- of rolstoeltoegankelijke woning die, inclusief de wezenlijke voorzieningen, zonder trap bereikbaar is. De woning is geschikt voor personen van 65 jaar en ouder en voor personen met een functiebeperking
type woonruimte	toegankelijke woning, woning met zorgvoorzieningen, aangepaste woningen, jongerenwoning, wisselwoning, plank- / sloopwoning, eengezinswoning, parterre-appartement, appartement vanaf eerste verdieping met lift, appartement vanaf eerste verdieping zonder lift, bovenwoning, benedenwoning, ondermaisonnette (begane grond) en bovenmaisonnette (vanaf eerste verdieping)
urgentiecommissie	de door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke commissie die adviseert aan het college van burgemeester en wethouders ter zake van deze verordening
vergunninghouder	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, c, van de Vreemdelingenwet 2000
wet	huisvestingswet 2014
wisselwoning	woning die voor tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering de huidige woning moeten verlaten, maar na afronding van de werkzaamheden in deze woning terugkeren
Wmo	wet maatschappelijke ondersteuning 2015
woningcorporatie	toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente
regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden en de kernen Ameide, Hei- en Boeicop, Kedichem, Leerbroek, Leerdam, Lexmond, Meerkerk, Nieuwland, Schoonrewoerd en Tienhoven aan de Lek in de gemeente Vijfheerenlanden. Daar waar in de huisvestingsverordening de term 'regio' wordt gebruikt, heeft het betreffende artikel / lid betrekking op zowel het deel van de gemeente Vijfheerenlanden dat behoort tot de regio U16 als het deel dat behoort tot de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.
regio U16	gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen, Zijderveld en Hoef en Haag in de gemeente Vijfheerenlanden. Daar waar in de huisvestingsverordening de term 'regio' wordt gebruikt, heeft het betreffende artikel / lid betrekking op zowel het deel van de gemeente Vijfheerenlanden dat behoort tot de regio U16 als het deel dat behoort tot de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.
woningvorming	het verbouwen of in verbouwde staat houden van twee of meer woonruimten
woningzoekende	huishouden dat staat ingeschreven in het inschrijfsysteem voor woningzoekenden
woonadres	woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen
woonduur	de tijd waarin een woningzoekende volgens de Basisregistratie Personen in de woonruimte woont
woongroep	groep van drie of meer huishoudens, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, samen te wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan
woonplaatsbeginsel	de gemeente waar de woningzoekende zijn woonadres heeft volgens de Basisregistratie Personen (de BRP)
woonruimte met zorgvoorzieningen	zelfstandige woonruimte (aanleunwoning of beschutte woning) waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen
zelfstandige woonruimte	woonruimte (niet zijnde kamerverhuur of inwoning) met een eigen toegang, dus een deur die direct toegang geeft tot de woning en bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte, die door een huishouden permanent kan worden bewoond, zonder dat het huishouden

	daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken en sanitaire voorzieningen, buiten die woonruimte
zoekprofiel	een beschrijving van de woningtypen, waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1. Werkingsgebied

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op:
 - a. sociale huurwoningen;
 - b. middenhuurwoningen die onder het regime van de doelgroepenverordening vallen.
2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
 - 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 woningcorporatie.
 - e. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen
 - f. wisselwoningen
 - g. woonruimten in eigendom van woningcorporaties, 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.
 - h. woonruimte die tijdelijk wordt verhuurd, op grond van artikelen 7:274c tot en met 7.274 f, en 2.7 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek

Paragraaf 2.2. De huisvestingsvergunning

Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - a. de bepalingen 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 middenhuurinkomen is het huishoudinkomen gelijk aan de bepaling in de Doelgroepenverordening gemeente Vijfheerenlanden;
 - e. Bij middenhuurwoningen kan een verhuurder aanvullende voorwaarden hanteren, mits dit in overleg met de gemeente gebeurt.
2. Als er voorrangsregels gelden, komt de aanvrager op basis daarvan als eerste in aanmerking voor de woonruimte.
3. Bij vruchteloze aanbieding wordt een vergunning verleend in afwijking van de voorwaarden uit het eerste lid onder c., d. en uit het tweede lid.
4. 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 woningcorporaties volkshuisvesting 2015, bijlage 1 onder A.
5. Bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder kan een huisvestingsvergunning worden verleend in afwijking van de voorwaarde uit het tweede lid.

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen

De in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn de bedragen die gelden in 2023. 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 inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder d overeenkomstig artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
- c. de inkomensgrenzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
- d. de huurprijzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag;
- e. de inkomensgrens in artikel 24, vijfde lid, tabel 2, kolom 1, overeenkomstig artikel 16, lid 1 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- f. de inkomensgrens in artikel 24, vijfde lid, tabel 2, kolom 2, overeenkomstig artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 5. Vruchteloze aanbieding

Er is sprake van vruchteloze aanbieding als de eigenaar de woonruimte zonder resultaat heeft aangeboden aan woningzoekenden 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.

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 huurcontract 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. Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.
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 7. Intrekken van de huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken op de genoemde gronden van artikel 18 van de wet.

Paragraaf 2.3. Inschrijfsysteem van woningzoekenden, bekendmaking van het aanbod

Artikel 8. Toepasselijkheid inschrijfsysteem

Deze paragraaf geldt voor:

- a. sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie;
- b. sociale huurwoningen die in eigendom zijn van particuliere verhuurders die vallen onder het regime van de doelgroepenverordening;
- c. middenhuurwoningen die vallen onder het regime van de doelgroepenverordening.

Artikel 9. Inschrijfsysteem, algemene eisen

1. Verhuurders van de in artikel 8 bedoelde woonruimten zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem van woningzoekenden, zodat de rangorde bepaald kan worden.
2. Het inschrijfsysteem is transparant, controleerbaar, gebruiksvriendelijk en toegankelijk.
3. Als burgemeester en wethouders daarom verzoeken, legt verhuurder aan hen verantwoording af over de inschrijving voor en toewijzing van de woonruimten.
4. De administratiekosten die aan woningzoekenden berekend worden in verband met hun inschrijving, staan in redelijke verhouding tot de kosten die in verband met het inschrijfsysteem voor de woningzoekende gemaakt worden;
5. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
6. De inschrijving die resulteert in een huurovereenkomst vervalt niet als het een tijdelijke huurovereenkomst betreft, zoals bedoeld in de artikelen 7:274c tot en met 7.274f, en 2.7 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10. Inschrijfsysteem voor woningcorporaties

1. De woningcorporaties hanteren per regio een gezamenlijk inschrijfsysteem voor woningzoekenden:
 - a. Één gezamenlijk inschrijfsysteem voor woningcorporaties die actief zijn in de regio U16
 - b. Één gezamenlijk inschrijfsysteem voor woningcorporaties die actief zijn in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. Een woningzoekende kan een beroep doen op de regionale klachtencommissie.
4. Een inschrijving eindigt na toewijzing van een woonruimte door een woningcorporatie, behalve als die woonruimte wordt verhuurd met een tijdelijk huurcontract, bij woningruil of als de woonruimte is betrokken met gebruikmaking van een urgentie op volkshuisvestelijke gronden.
5. Voor de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden die tot de regio U16 behoren, geldt dat na aanvaarding van een woonruimte in eigendom van een woningcorporatie, een woningzoekende 75% van de inschrijfduur behoudt, mits de woningzoekende zich binnen twaalf maanden na de aanvaarding opnieuw inschrijft.

Artikel 11. Bekendmaking van het aanbod

1. Het aanbod van particuliere verhuurders wordt bekend gemaakt op de website van die verhuurder, op het in de regio gangbare platform of op een andere transparante wijze.
2. Het aanbod van woningcorporaties wordt op de in de regio gangbare platforms bekend gemaakt.
3. Van het tweede lid kan worden afgeweken als een woonruimte bedoeld is:
 - a. voor verdeling via bemiddeling of op grond van beheerdersbelang;
 - b. als wisselwoning of plank- /sloopwoning ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
 - c. als standplaats voor een woonwagen; of
 - d. voor bewoning door een woongroep.
4. De bekendmaking van het aanbod bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend; en
 - c. als dat van toepassing is: de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingssysteem

Artikel 12. Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op:

- a. sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie;

- b. sociale huurwoningen die in eigendom zijn van particuliere verhuurders die vallen onder het regime van de doelgroepenverordening;
- c. woonruimte bedoeld voor woongroepen;
- d. woonwagenstandplaatsen.

Artikel 13. De verdeling van sociale huurwoningen van woningcorporaties

Sociale huurwoningen van woningcorporaties worden op de volgende wijze verdeeld:

- a. alle woonruimte, met uitzondering van sub b, c, en d, wordt verdeeld via het aanbodmodel, zoals omschreven in artikel 14;
- b. maximaal 20% van de beschikbaar komende woonruimte kan worden verdeeld via het lotingmodel, zoals omschreven in artikel 15;
- c. bij urgentie op maatschappelijke gronden wegens uitstroom uit een instelling kan de woonruimte via bemiddeling worden verdeeld;
- d. bij vergunninghouders, en in overige situaties waar bemiddeling noodzakelijk is, wordt de woonruimte verdeeld via bemiddeling.

Artikel 14. Aanbodmodel

- 1. De woonruimte wordt aangeboden op het in de regio gangbare platform.
- 2. De tijdig ingekomen reacties van woningzoekenden worden gerangschikt volgens de rangordebepalingen uit artikel 45 waarna de kandidaat met de hoogste positie in de rangorde wordt geselecteerd.

Artikel 15. Lotingmodel

- 1. De woonruimte wordt op het in de regio gangbare platform aangeboden;
- 2. Bij het lotingmodel zijn de voorrangsbepalingen uit paragraaf 2.5 en 2.6 en de rangordebepaling van artikel 45 niet van toepassing behoudens dat de woonruimte voor de woningzoekende naar aard, grootte en prijs moet voldoen aan artikel 22, vierde lid, onder b (seniorenwoonruimte) en e (jongerenwoonruimte), artikel 23, eerste lid en artikel 24.
- 3. De volgorde van de reacties bij het lotingmodel wordt aselekt bepaald door een computersysteem.
- 4. Een woningzoekende kan per woonruimte één reactie uitbrengen.
- 5. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat alleen specifieke typen woonruimte via loting mogen worden verdeeld.

Artikel 16. Bemiddeling

- 1. Bij bemiddeling wordt een huisvestingsvergunning verstrekt aan een woningzoekende, zonder dat de woonruimte op het in de regio gangbare platform aangeboden is.
- 2. Bemiddeling is in beginsel eenmalig, behalve als via bemiddeling verkregen woonruimte tijdelijke woonruimte is. Het recht op bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.
- 3. Bemiddeling vindt plaats in de volgende gevallen:
 - a. bij aangepaste woonruimte en woonruimte met zorgvoorzieningen (artikel 22);
 - b. bij vergunninghouders (artikel 36), zowel op grond van de taakstelling als na tijdelijke huisvesting;
 - c. bij urgentie op maatschappelijke gronden;
 - d. bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden (artikel 34) of bij dreigende dakloosheid (artikel 29), als zelf zoeken naar oordeel van de woningcorporatie onvoldoende resultaat heeft opgeleverd;
 - e. als een urgent verklaarde buiten zijn schuld geen woning heeft kunnen vinden binnen de gestelde termijn (artikel 43); of:
 - f. bij overige situaties waar bemiddeling naar het oordeel van de woningcorporatie noodzakelijk is, bijvoorbeeld als het gaat om beheerdersbelang (artikel 17).
- 4. Bij bemiddeling moet de woonruimte voor de woningzoekende naar aard, grootte en prijs voldoen aan artikel 22, vierde lid onder b (seniorenwoonruimte) en e (jongerenwoonruimte), artikel 23, eerste lid en artikel 24. Hiervan kan slechts bij uiterste noodzaak worden afgeweken.
- 5. Andere voorrangscriteria zijn bij bemiddeling niet van toepassing.

Artikel 17. Beheerdersbelang

1. Een woningcorporatie kan, met het oog op het beheren van hun woningvoorraad, in relatie tot het belang van de wijk, openbare orde en veiligheid of de leefbaarheid, een zittende huurder of woningzoekende via bemiddeling een (andere) woonruimte uit haar voorraad aanbieden. Het beheerdersbelang wordt in de gemeente Vijfheerenlanden alleen toegepast voor huurders met ernstige betalingsproblemen of ernstige overlast, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - a. huurders met ernstige betalingsproblemen: de woningcorporatie biedt eenmalig een goedkopere woning aan. Het moet hier gaan om onvoorziene financiële omstandigheden waarmee huisuitzetting kan worden voorkomen.
 - b. huurders waarbij sprake is van ernstige overlast: de woningcorporatie biedt eenmalig aan de huurder een woning aan. Dit zijn maatwerkoplossingen die tussen gemeente en woningcorporatie worden afgestemd. Het aanbod van een andere woning kan worden gecombineerd met een Laatste Kanstraject. Hierbij wordt de huurovereenkomst gecombineerd met een zorgcontract.
 - c. huurders die ernstige overlast ervaren van hun directe leefomgeving: de woningcorporatie biedt eenmalig aan de huurder een woning aan.
2. Overige voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
 - a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie naar redelijk- en billijkheid;
 - b. het blijkt niet mogelijk om de aanleiding, zoals overlast, op een andere wijze op te lossen;
 - c. de woningcorporatie lost het probleem eerst binnen het eigen bezit op en vervolgens pas in andermans bezit;
 - d. de woningcorporatie rapporteert jaarlijks achteraf aan burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan dit artikel. Daarbij wordt in elk geval aangegeven om welke aantallen het in dat jaar gaat met een korte aanduiding van de aard van de problematiek. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een of meer woonruimten in een complex aanwijzen als geschikt voor een woongroep.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een groep woningzoekenden aanmerken als woongroep.
3. 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.
4. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de eisen waaraan een woongroep moet voldoen en de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt verdeeld.

Artikel 19. Verdeling van woonwagendplaatsen

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimten op een woonwagenlocatie geldt het volgende:
 - a. er wordt een wachtlijst gehanteerd die specifiek gericht is op het aanbod op woonwagenlocaties binnen de gemeente Vijfheerenlanden;
 - b. toewijzing vindt plaats op de in het tweede en derde lid beschreven wijze;
 - c. Burgemeester en wethouders beheren de wachtlijst.
2. De toewijzing van vrijkomende woonwagendplaatsen gaat als volgt:
 - a. De voorrangsronden uit paragraaf 2.5 en 2.6 zijn niet van toepassing;
 - b. 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;
 - c. Het aantal eerste inschrijvers onder b. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.
3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers op de wachtlijst, zoals bedoeld in het tweede lid, 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 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 het verleden op de locatie heeft gewoond, maar niet voldoet aan hetgeen gesteld is onder d;
 - f. woningzoekende die niet op de betreffende woonwagenlocatie heeft gewoond, maar wel familie in de eerste of tweede graad van huidige woonwagenbewoners van de locatie is;
 - g. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
 - h. overige woningzoekenden, op basis van inschrijfduur op de wachtlijst;
 - i. voor het derde lid onder b tot en met h. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.
4. Een adviescommissie van bewoners van de woonwagenlocatie adviseert de beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde van lid 3 aangehouden.
 5. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling. Als zij dat doen, vragen zij de beheerder voorafgaand om advies.

Paragraaf 2.5. Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen

Artikel 20. Toepasselijkheid

1. Deze paragraaf geldt voor:
 - a. sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie;
 - b. sociale huurwoningen die in eigendom zijn van particuliere verhuurders die vallen onder het regime van de doelgroepenverordening;
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte kan voorrang verleend worden aan woningzoekenden die vallen onder een van de in deze paragraaf beschreven voorrangsgronden.
3. De in deze paragraaf beschreven voorrangsgronden gelden binnen de hele regio (zowel regio U16 als regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden), tenzij bij de beschrijving van de voorrangsgrond expliciet anders is bepaald.

Artikel 21. Voorrangsgronden

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen voorrang geven in verband met:

- a. de aard van de woonruimte;
- b. de grootte van de woonruimte;
- c. de prijs van de woonruimte;
- d. economische of maatschappelijke binding;
- e. een urgentieverklaring.

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

1. De woningcorporatie kan een woonruimte labelen als:
 - a. woonruimte met zorgvoorzieningen;
 - b. seniorenwoonruimte;
 - c. toegankelijke woonruimte;
 - d. aangepaste woonruimte;
 - e. jongerenwoonruimte, bedoeld voor jongeren van 18 tot en met 29 jaar, of een gespecificeerde categorie daarbinnen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen, in overleg met de eigenaar, 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. Bij de aanwijzing wordt vastgelegd om welke complexen en doelgroepen het gaat en hoe de toewijzing geregeld wordt.
3. 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 over een indicatie beschikt. Hierbij geldt als volgorde: 1. Wlz leveringsvorm intramuraal – CIZ indicatie 2. Wlz leveringsvorm extramuraal: VPT, MPT, PGB – CIZ indicatie 3. Zorgverzekeringswet indicatie wijkverpleging en/of Wmo beschikking gericht op begeleiding en/of huishoudelijke ondersteuning 4. Wmo verhuisindicatie 5. Reguliere woningzoekenden 65 jaar of ouder 6. Overige woningzoekenden
b. Seniorenwoonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden 65 jaar of ouder is (regio U16) of 55 jaar en ouder (regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden).
c. Toegankelijke woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden afhankelijk is van een rollator of rolstoel.
d. Aangepaste woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden fysieke beperkingen ondervindt.
e. Jongerenwoonruimte	Woningzoekenden in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar, of een gespecificeerde categorie daarbinnen (zoals de leeftijdscategorie 18 t/m 23 jaar in verband met de huurtoeslagmogelijkheden van deze groep voor woningen tot de kwaliteitskortingsgrens)

4. Als de aanbidding 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.

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

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning kan voorrang worden gegeven aan een meerpersoonshuishouden bij woonruimte met vier of meer kamers.
2. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om in aanvulling op artikel 1 een eigen voorrangregel te hanteren met als doel het stimuleren van de doorstroming.

Artikel 24. Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte

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

Tabel 1

Leeftijd	Huishoudensgrootte	Huishoudinkomen	Huurprijs
Tot AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met norminkomen als genoemd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag	< 1 ^e aftoppingsgrens
	Twee personen	Tot en met norminkomen als genoemd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag	< 1 ^e aftoppingsgrens
	Drie of meer personen	Tot en met norminkomen als genoemd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag	< 2 ^e aftoppingsgrens
Vanaf AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met norminkomen als genoemd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag	< 1 ^e aftoppingsgrens
	Twee personen	Tot en met norminkomen als genoemd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag	< 1 ^e aftoppingsgrens
	Drie of meer personen	Tot en met norminkomen als genoemd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag	< 2 ^e aftoppingsgrens

2. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarvoor tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van 70% ligt.
3. Als dat nodig is om aan de eisen van de Woningwet te voldoen, kan een woningcorporatie huishoudens met een huishoudinkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.
4. In afwijking van tabel 1 kan de woonruimte direct passend worden aangeboden. In dergelijke gevallen vervalt de voorrang op inkomen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarbij voorrang wordt gegeven aan huishoudens met een middeninkomen, zoals aangegeven in tabel 2:

Tabel 2 (prijspeil 2023)

Huishoudinkomen vanaf	Huishoudensinkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
Norminkomen voor eenpersoonshuishoudens overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting	€ 56.330	2 ^e aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens
Norminkomen voor meerpersoonshuishoudens overeenkomstig artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting			

Artikel 25. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

1. Woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een in het tweede lid aangewezen kern kunnen voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor alle woonruimte in die kern.
2. Als kern in de gemeente Vijfheerenlanden worden aangewezen de kernen:
 - a. Ameide
 - b. Everdingen
 - c. Hagestein
 - d. Hei- en Boeicop
 - e. Kedichem
 - f. Leerbroek
 - g. Lexmond
 - h. Meerkerk
 - i. Nieuwland
 - j. Oosterwijk
 - k. Schoonrewoerd
 - l. Tienhoven aan de Lek
 - m. Zijderveld
3. Bij het met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met maatschappelijke binding mogen de woningcorporaties de kernen als genoemd in lid 2 die tot hun werkgebied behoren als 1 kern beschouwen.

Paragraaf 2.6. Urgentieverklaring

Artikel 26. Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op:

- a. sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie;
- b. sociale huurwoningen die in eigendom zijn van particuliere verhuurders die vallen onder het regime van de doelgroepenverordening.

Artikel 27. Gronden voor een urgentieverklaring

Een urgentieverklaring geeft uitsluitend voorrang voor sociale huurwoningen van woningcorporaties en is uitsluitend mogelijk in de volgende gevallen:

- a. Bij dreigende dakloosheid
- b. Bij relatiebeëindiging
- c. Door financiële omstandigheden
- d. Op medische gronden
- e. Bij mantelzorg
- f. Op volkshuisvestelijke gronden
- g. Op maatschappelijke gronden
- h. Voor vergunninghouders
- i. Voor gedupeerden van het aanbodsysteem
- j. Voor verlaten van een penitenciaire instelling

Artikel 28. Algemene eisen voor een urgentieverklaring

1. Urgentie wordt slechts verleend als voldaan wordt aan elk van de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is ingezetene van de gemeente;
 - b. de woningzoekende beschikt over een zelfstandige woonruimte in de regio;
 - 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;
 - h. het huishoudinkomen is niet hoger dan het in artikel 3, lid 5 genoemde bedrag;
 - i. er wordt voldaan aan de bij de specifieke urgentiegrond genoemde voorwaarden.
2. De voorwaarden uit het eerste lid onder a. tot en met h. gelden niet bij een urgentie op maatschappelijke gronden, urgentie voor vergunninghouders of gedupeerden van het aanbodsysteem.
3. De voorwaarden uit het eerste lid onder e. tot en met h. gelden niet bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden.
4. Voor urgentie bij mantelzorg geldt niet de voorwaarde uit het eerste lid onder a. en mag, in afwijking van het eerste lid onder b., de zelfstandige woonruimte buiten de regio liggen.

Artikel 29. Urgentie bij dreigende dakloosheid

Van urgentie bij dreigende dakloosheid is uitsluitend sprake bij het:

- a. moeten verlaten van een dienstwoning, omdat de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen;
- b. moeten verlaten van een woonruimte door een gerechtelijk vonnis (geen echtscheidingsvonnis), voor zover betrokkene dit niet had kunnen voorkomen; of:
- c. verliezen van een woonruimte door een calamiteit, zoals brand of overstroming, indien er niet via een verzekering huisvesting elders kan worden verkregen.

Artikel 30. Urgentie bij relatiebeëindiging

1. Van urgentie bij relatiebeëindiging is uitsluitend sprake als:
 - a. de partners meer dan twee jaar aaneengesloten hebben samengewoond;
 - b. de samenwoning niet langer dan drie maanden vóór de aanvraag is beëindigd;
 - c. er minimaal één minderjarig kind in het geding is; en
 - d. geen van de ouders of verzorgers in de woningbehoefte van het kind of de kinderen kan of had kunnen voorzien.
2. Onverminderd het eerste lid wordt er slechts één urgentieverklaring per beëindigde relatie verstrekt en wel aan de partner waarvan de rechter heeft bepaald dat die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kinderen draagt en die naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet op enigerlei wijze in de woningbehoefte kan of had kunnen voorzien. Als de zorg gelijk verdeeld wordt (bijvoorbeeld in het geval van co-ouderschap), 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 31. Urgentie door financiële omstandigheden

Van urgentie door financiële omstandigheden is uitsluitend sprake als:

- a. de aanvrager de zorg heeft voor minimaal één bij aanvrager geregistreerd inwonend minderjarig kind;
- b. de aanvrager financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden;
- c. de aanvrager in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning;
- d. 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 een goedkopere woonruimte; en:
- e. de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

Artikel 32. Urgentie op medische gronden

1. Een urgentie op medische gronden wordt uitsluitend verleend aan een ingezetene:
 - a. die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert en om die reden een gemotiveerd onafhankelijk medisch advies voor andere woonruimte heeft ontvangen;- of
 - b. waarvoor een verhuizing 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 zoals bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
2. Onder medische gronden worden in ieder geval fysieke en/of psychische klachten verstaan.

Artikel 33. Urgentie bij mantelzorg

1. Een indicatie bij mantelzorg wordt uitsluitend verleend als:
 - a. de mantelzorger beschikt over een zelfstandige woonruimte in Nederland;
 - b. mantelzorg een oplossing is voor de zorgvraag van degene aan wie mantelzorg verleend zal worden;
 - c. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende;
 - d. de woningzoekende die de mantelzorg verleent of ontvangt niet in dezelfde kern woont als degene die de mantelzorg ontvangt of verleent en de reisafstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer dan vijf kilometer is en deze reisafstand na verhuizing minder dan vijf kilometer wordt (deze reisafstand wordt gemeten volgens de kortst mogelijke route);
 - e. er sprake is 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:
 - f. een gemotiveerd onafhankelijk medisch advies uit de huidige woongemeente van de mantelzorgontvanger is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.
2. Per mantelzorgsituatie wordt maximaal één keer urgentie verleend.

Artikel 34. Urgentie op volkshuisvestelijke gronden

1. Een urgentie op volkshuisvestelijke gronden kan worden verleend als sprake is van woonruimte van huurders of eigenaar-bewoners in de regio die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken of in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.
2. Burgemeester en wethouders bepalen wanneer de urgentie wordt verleend. De urgentie wordt verleend conform de bepalingen in het sociaal statuut van de woningcorporaties.

Artikel 35. Urgentie op maatschappelijke gronden

1. Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend als er sprake is van:
 - a. problemen van relationele aard of huiselijk geweld, waardoor de woningzoekende de woonruimte heeft verlaten en nu verblijft in een door burgemeester en wethouders erkende voorziening voor tijdelijke opvang van personen, of:
 - b. uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen, waar de woningzoekende verblijft na doorverwijzing door een gemeente uit de regio. De woningzoekende komt in aanmerking voor urgentie indien:
 - I. de woningzoekende was voor zijn opname ingezetene; en
 - II. de woningzoekende is minimaal 6 maanden aaneengesloten opgenomen geweest, tenzij sprake is van opname in een instelling gericht op begeleiding van slachtoffers van huiselijk geweld; en
 - III. de woningzoekende beschikte vóór zijn opname aantoonbaar over zelfstandige huisvesting in de regio, met uitzondering van jongeren; en
 - IV. de urgentie wordt aangevraagd door de opvang- en/of begeleidingsinstelling; en
 - V. de opvang- en/of begeleidingsinstelling overlegt bij de aanvraag een verklaring dat de cliënt, al dan niet onder begeleiding, in staat is zelfstandig een huishouding te voeren.

Artikel 36. Urgentie voor vergunninghouders

1. Een urgentie voor vergunninghouders wordt uitsluitend verleend op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op grond van de artikelen 28, 29 en 30 van de Huisvestingswet.

Artikel 37. Overige urgenties

Naast voorgenoemde urgentiecategorieën, hanteert de gemeente ook de volgende urgentiecategorieën:

1. Een urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem wordt uitsluitend verleend als de regionale klachtencommissie heeft geconstateerd dat de aanvrager daadwerkelijk door het aanbodsysteem is gedupeerd.
2. Een urgentie als ex-gedetineerde wordt uitsluitend verleend indien sprake is van een woningzoekende waarbij tijdens en na vrijlating uit detentie een verzoek tot huisvesting wordt ingediend bij de gemeentelijk coördinator nazorg ex-gedetineerden, onder de volgende voorwaarden:
 - a. er is aantoonbaar sprake van toezicht door de reclassering en een trajectplan van de reclassering;
 - b. er is sprake van samenwerking tussen de reclassering en de gemeentelijk coördinator nazorg ex-gedetineerden;
 - c. de ex-gedetineerde heeft minimaal aaneengesloten drie maanden in detentie gezeten.

Artikel 38. Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring die is afgegeven in de regio U16 geldt in de hele regio U16, tenzij deze verordening expliciet aangeeft dat de urgentieverklaring alleen in de gemeente geldt.
2. Een urgentieverklaring die is afgegeven in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden geldt in de hele regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, tenzij deze verordening expliciet aangeeft dat de urgentieverklaring alleen in de gemeente geldt.

Artikel 39. Aanvraag urgentieverklaring - waar indienen en door wie?

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente situatie is ontstaan, via een daartoe door hen vastgesteld formulier (schriftelijk of digitaal). Dit dient volledig en naar waarheid te zijn ingevuld en alle daarin gevraagde bewijsstukken dienen overhandigd te worden.
2. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd door de woningzoekende.
3. In afwijking van het eerste lid wordt een urgentieverklaring voor mantelzorg aangevraagd in de gemeente waar de mantelzorg verleend zal worden.
4. In afwijking van het eerste en tweede lid wordt een urgentieverklaring voor vergunninghouders niet aangevraagd, maar ambtshalve toegekend door de gemeente waar de vergunninghouder op grond van de taakstelling zal worden gehuisvest.
5. In afwijking van het tweede lid wordt een urgentie op maatschappelijke gronden aangevraagd door een door de gemeente erkend opvangtehuis of erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen. De aanvraag vindt plaats door de woningzoekende te plaatsen op een voordracht voor bemiddeling, waarbij geldt dat het aantal voorgedragen woningzoekenden niet hoger is dan het vooraf met burgemeester en wethouders overeengekomen aantal.
6. In afwijking van het tweede lid wordt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 40. Indieningsvereisten en indieningstermijn

1. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - 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. urgentiegrond waarop een beroep wordt gedaan; en
 - e. motivering, waarin de persoonlijke problematiek wordt geschetst, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie, argumenten waarom verhuizing binnen een half jaar nodig is en waarom de woningzoekende niet in staat is om binnen zes maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.
2. Bij de beoordeling van de aanvraag laten burgemeester en wethouders zich adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur / instantie.
3. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag waarover in het verleden al is beslist, wordt alleen in behandeling genomen bij gewijzigde feiten en omstandigheden.
4. Een aanvraag van een urgentieverklaring wegens dreigende dakloosheid wordt uiterlijk een maand na het ontstaan van de dakloosheid gedaan.
5. Een aanvraag van een urgentieverklaring wegens relatiebeëindiging wordt gedaan binnen de volgende termijnen:

- a. 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 heeft uitgesproken;
- b. bij beëindiging geregistreerd partnerschap: van het moment dat het partnerschap wordt beëindigd tot uiterlijk drie maanden daarna;
- c. bij samenleving zonder contract: van 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;
- d. bij een samenlevingscontract: van het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde heeft opgezegd, tot uiterlijk drie maanden daarna; of
- e. bij het ontbreken van documenten om de urgentie te beoordelen: van het moment dat de samenwoning blijkens een overgelegd uittreksel uit de Basisregistratie Personen daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan, tot uiterlijk drie maanden daarna.

Artikel 41. Inhoud van de urgentieverklaring

Een urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:

- a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
- b. datum van het verzoek om een urgentieverklaring;
- c. urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld en;
- d. het zoekprofiel voor de regio en het eventuele tweede zoekprofiel voor de gemeente waar de urgentieverklaring is afgegeven.

Artikel 42. Zoekprofiel

1. Het zoekprofiel geeft aan voor welk type woonruimte, welke woninggrootte en welke locatie de urgentieverklaring geldt.
2. Het standaard zoekprofiel voor urgenten in de regio U16 is:
 - a. het aanbod aan appartementen vanaf de eerste verdieping in de hele regio.
3. Het standaard zoekprofiel voor urgenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is:
 - a. het totale woningaanbod in de gemeenten Molenlanden, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam en de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden die tot de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden behoren, waarbij de persoon met urgentie in principe geen woningverbetering / wooncarrière maakt (qua woonoppervlak, type, etc.).
4. Bij een urgentie op volkshuisvestelijke gronden wordt het standaard zoekprofiel, zoals benoemd in lid 2, onder a en lid 3, onder b, uitgebreid met woonruimten die qua type woonruimte vergelijkbaar zijn met de huidige woonruimte. Dit zoekprofiel geldt binnen de hele regio.
5. Het zoekprofiel bij een urgentie wegens mantelzorg beperkt zich tot woonruimten in de woonplaats(en) van de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger, inclusief een straal van vijf kilometer rondom de woningen van mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger, gemeten volgens de kortst mogelijke route.
6. Het zoekprofiel bij een urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem beperkt zich tot woonruimte in de gemeente waar de urgentie is afgegeven.
7. Het standaard zoekprofiel kan bij een urgentie wegens mantelzorg of op medische gronden op advies van de door burgemeester en wethouders aangewezen adviseur om medische redenen worden uitgebreid tot andere woonruimten. Dit zoekprofiel geldt binnen de hele regio.
8. Burgemeester en wethouders kunnen daarnaast van het standaard zoekprofiel zoals genoemd in lid 2 en 3 afwijken als zij van mening zijn dat:
 - a. de leefbaarheid daar aanleiding toe geeft, of:
 - b. huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk nodig is, maar de lokale woningvoorraad geen in het zoekprofiel passende woonruimte biedt of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen.
9. In het in het vorige lid bedoelde geval stellen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vast. Dit tweede zoekprofiel geldt uitsluitend voor woonruimten in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt afgegeven.

Artikel 43. Vervallen, verlengen, intrekken of wijzigen van de urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring vervalt na zes maanden.
2. In afwijking van het vorige lid kan een urgentieverklaring op volkshuisvestelijke gronden een langere geldigheidsdatum kennen. Corporaties leggen dit nader vast in hun sociaal statuut.

3. In afwijking van de vorige leden kunnen burgemeester en wethouders op verzoek van de aanvrager de urgentie met maximaal zes maanden verlengen, als er aantoonbaar geen aanbod is geweest dat overeenkwam met het zoekprofiel.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken als de woningzoekende:
 - a. niet langer aan de eisen voor een urgentieverklaring voldoet;
 - b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
 - c. een aanbod voor een passende woonruimte heeft geweigerd.
5. Na het intrekken of vervallen van een urgentieverklaring kan binnen een periode van 3 jaar niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Artikel 43a. Urgentiecommissie

1. Het college van burgemeester en wethouders laat zich bij de beoordeling op een aanvraag voor urgentie in het kader van de toewijzing van woonruimte adviseren door een onafhankelijke urgentiecommissie.
2. De commissie, benoemt in lid 1, werkt conform een reglement.
 - a. In het Reglement wordt in ieder geval geregeld:
 - i. de samenstelling van de commissie en de voorwaarden die aan het lidmaatschap van de commissie gesteld worden;
 - ii. de benoeming en het ontslag van de leden;
 - iii. de manier waarop de commissie ondersteund wordt;
 - iv. de werkwijze van de commissie, waaronder de afhandeling van urgentieaanvragen.

Paragraaf 2.7 Rangorde bij sociale huurwoningen

Artikel 44. Toepasselijkheid

Deze paragraaf geldt voor:

- a. sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie;
- b. sociale huurwoningen die in eigendom zijn van particuliere verhuurders die vallen onder het regime van de doelgroepenverordening;

Artikel 45. Rangorde bij toewijzing volgens aanbodmodel

1. De woonruimte wordt aangeboden aan de gegadigde die voldoet aan de eisen voor een huisvestingsvergunning. Bij het bepalen van de volgorde worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuur aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.
2. Als er voorrangsregels als bedoeld in paragraaf 2.5 en 2.6 van toepassing zijn, wordt de woonruimte in afwijking van het eerste lid, aangeboden aan de gegadigde die op grond van die voorrangsregels als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt.
3. Woningzoekenden met de status 'urgent' hebben bij het aanbodmodel, in afwijking van het bepaalde onder lid 1, voorrang boven alle andere kandidaten, onder voorwaarde dat de woonruimte past binnen het voor de urgente vastgestelde zoekprofiel.
4. 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.
5. Als op grond van deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang of meerdere woningzoekenden met urgentie in aanmerking komen voor deze woonruimte, wordt de rangorde bepaald door loting;
6. Jaarlijks mag bij maximaal vijf procent van de woonruimte die via het aanbodmodel wordt aangeboden, worden aangegeven dat hiervoor de urgentieverklaring niet geldig is. Dit is exclusief toewijzingen in de nieuwbouw en bij loting. (deze categorieën zijn uitgesloten voor woningzoekenden met urgentie).

Paragraaf 2.8 Voorranggronden bij middenhuurwoningen

Artikel 46. Toepasselijkheid

1. Deze paragraaf is van toepassing op middenhuurwoningen die vallen onder het regime van de doelgroepenverordening.

Artikel 47. Voorrangsgronden

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 46 bedoelde woonruimte hebben doorstromers voorrang.
2. Naast of in plaats van de in het vorige lid genoemde voorrang kunnen burgemeester en wethouders in overleg met verhuurders ook andere categorieën woningzoekenden aanwijzen die voor aangewezen woonruimte voorrang krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning, in verband met:
 - a. de aard van de woonruimte;
 - b. de grootte van de woonruimte;
 - c. de dringende behoefte aan een woonruimte voor een specifieke doelgroep of
 - d. een economische of maatschappelijke binding, zoals het behoren tot een bepaalde beroepsgroep.
3. Als burgemeester en wethouders het vorige lid toepassen, leggen zij dit vast in een nadere regel en geven hierbij eveneens de voorrangsvolgorde aan, die kan afwijken van de in het volgende artikel beschreven voorrangsvolgorde.
4. Burgemeester en wethouders rapporteren jaarlijks aan de raad over het verlenen van voorrang op grond van het derde lid.

Artikel 48 Rangorde

1. De woonruimte wordt aangeboden aan de gegadigde die voldoet aan de eisen voor een huisvestingsvergunning en die op grond van het volgende lid als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt.
2. Bij het bepalen van de volgorde worden alle belangstellende doorstromers in Woongaard op woonduur gerangschikt, daarna volgen de overige gegadigden op datum van inschrijving.
3. Bij het bepalen van de volgorde worden alle belangstellende doorstromers in WoningNet op datum van inschrijving gerangschikt.

Hoofdstuk 3. Artikelen 49 tot en met 70 gereserveerd

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 71. Experimenten

1. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van of in overleg met de woningcorporaties een experimentregeling instellen.
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 regio.

Artikel 72. Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders kunnen, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager afwijken van deze verordening.
2. Als een woningzoekende op basis van dit oordeel een urgentieverklaring krijgt, dan geldt deze urgentieverklaring alleen in de gemeente waar de urgentieverklaring is verleend.

Artikel 73. Rapportageverplichting

1. De woningcorporatie rapporteert jaarlijks achteraf volgens een nader te bepalen format dat overeengekomen is tussen gemeente en woningcorporaties.
2. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 74. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor de overtreding van de artikelen 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel, 23d, 23e en 43, eerste lid van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden bedoeld in artikel 26 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in de bijlage.
3. Voor de eerste overtreding gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
4. Voor volgende overtredingen gelden de boetes overeenkomstig de kolommen B, C en D van de tabel.
5. Van een volgende overtreding is sprake als er binnen drie jaar na het constateren van de vorige overtreding, sprake is van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel.

Artikel 75. Intrekking

1. De gewijzigde Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Vijfheerenlanden wordt ingetrokken.

Artikel 76. Overgangsbepaling

1. Vergunningen die zijn verleend onder de gewijzigde Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019 en eerdere Huisvestingsverordeningen worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden 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 2023 worden afgehandeld volgens de gewijzigde Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2019.

Artikel 77. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden 2023.

Artikel 78. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2023.

Aldus besloten door de raad van Vijfheerenlanden
in zijn openbare vergadering van 1 juni 2023

de raadsgriffier

de voorzitter

K.I. (Krista) Goossens

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlage I: Tabel bestuurlijke boete

Overtreding	Artikel Huisvestingswet (Hvw) en Huisvestingsverordening (Hvv)	Kolom A Boete bij 1e overtreding	Kolom B Boete bij 2e overtreding	Kolom C Boete bij 3e overtreding	Kolom D Boete bij 4e Overtreding en verder
Overtreding I In gebruik nemen van aangewezen woonruimte zonder vergunning	artikel 8, 1e lid Hvw; artikel 3 Hvv	€ 340	€ 340	€ 340	€ 340
Overtreding II In gebruik nemen van aangewezen woonruimte zonder vergunning	Artikel 8, 2e lid Hvw; artikel 3 Hvv - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	 € 5.000 € 7.500	 € 18.500 € 18.500	 € 18.500 € 18.500	 € 18.500 € 18.500

Bijlage II: Toelichting

Algemeen

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Het woningaanbod is door de stikstofproblematiek, stijgende bouwkosten en beperkt personeel minder sterk toegenomen dan vooraf verwacht. Tegelijkertijd is het aantal woningzoekenden juist toegenomen. Dat geldt landelijk, maar zeker voor een centraal gelegen gemeente als Vijfheerenlanden. In het zuidelijk deel van de gemeente (Leerdam, Meerkerk en omliggende kernen) is de gemiddelde inschrijftijd weliswaar de afgelopen jaren redelijk gelijk gebleven (rond de 4,9 jaar). Het gemiddeld aantal reacties is het hoogst (104 per woning in 2021), terwijl de slaagkans juist het laagst was binnen de regio (4,6%). In het noordelijke deel van de gemeente (Vianen en omliggende kernen) is de druk op de sociale huursector nog een stuk groter. De gemiddelde inschrijfduur ligt op 10,4 jaar en de slaagkans is in de afgelopen vijf jaar afgenomen van 5% naar 2%. Daar komt bij dat in beide delen van de gemeente voor de komende jaren een uitbreidingsopgave voor de sociale huur geldt om in de vraag naar sociale huur te kunnen blijven voorzien. De woningschaarste is er dus niet alleen vandaag de dag, maar zal zeker de komende jaren nog aanhouden. Hoewel we er samen met onze partners (woningcorporaties, ontwikkelaars) alles aan doen om de komende jaren meer woningen te bouwen om deze schaarste weg te werken, vinden we het noodzakelijk om zeker de eerstkomende jaren sturing te geven aan de toewijzing van goedkope huurwoningen.

De sociale huursector in de gemeente Vijfheerenlanden is complex omdat er binnen de gemeente twee woonruimteverdeelsystemen actief zijn. De sociale huurwoningen in Vianen en omliggende kernen worden toegewezen via het woonruimteverdeelsysteem van de regio U16. De sociale huurwoningen in Leerdam, Meerkerk en omliggende kernen via Woongaard. Ook al zal niet iedere woningzoekende in bijvoorbeeld Ameide ook overwegen om een woning te zoeken in Vianen of Everdingen (of andersom), toch is het voor woningzoekenden in de gemeente op dit moment complex om te weten aan welke (afwijkende) regels men moet voldoen om in aanmerking te komen voor een woning (of voorrang of urgentie). In deze huisvestingsverordening hebben we daarom gepoogd om zoveel mogelijk tot één eenduidige set regels voor de toewijzing van sociale huur te komen. Het is niet te voorkomen dat er soms afwijkende categorieën bestaan voor enerzijds de kernen die tot de regio U16 behoren en anderzijds de kernen die tot Woongaard behoren. Immers, bij bijvoorbeeld een urgentie binnen een bepaalde kern geldt ook voor de rest van de regio waartoe men behoort.

Als een bepaalde regel slechts in een van de regio's binnen de gemeente Vijfheerenlanden van toepassing is, dan is dit expliciet bij het betreffende artikel of lid vermeld.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Definities in de Huisvestingswet

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Deze definities worden in deze verordening niet herhaald.

Definities in de verordening

- huishouden: in deze verordening is gekozen voor een vrij strikte definitie van het begrip “huishouden” omdat een ruimere definitie misbruik te veel in de hand werkt. Het gaat dan om misbruik met betrekking tot het aantal leden van een huishouden in relatie tot de bezettingsnormentabel bij toewijzingen. Een groter huishouden komt voor grotere woningen in aanmerking. Door een strakke definitie is het lastiger hier misbruik van te maken. Dit neemt uiteraard niet weg dat we ook diverse andere samenlevingsvormen zien en erkennen, maar waar het gaat om verdeling van woonruimte hanteren we deze definitie voor bepalen grootte woning en aantal kamers. Voor het meetellen van inwonende kinderen wordt een iets minder strenge definitie dan die van de belastingdienst gehanteerd, door uit te gaan van minimaal drie nachten per week als ondergrens.
- Inkomensgrens: de maximale inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet (voor eenpersoonshuishoudens € 44.035 en voor meerpersoonshuishoudens € 45.014, peildatum 2023) .
- liberalisatiegrens: als de aanvangshuurprijs bij het ingaan van de huurovereenkomst zich op of onder deze grens bevindt, betreft het een sociale huurwoning. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks gewijzigd. Tot 1 januari 2024 ligt de grens op € 808,06.
- mantelzorg: bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt: “mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie,

beschermde 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 niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.”;

- middenhuurgrens: de maximum huurprijs voor middenhuur leggen we vast op de huurprijs die correspondeert met een puntenaantal van 187, conform het woningwaarderingssysteem (Prijspeil 1-1-2023: €1.026,71. Daarmee sluiten we aan bij de prijsgrens die van kracht wordt in de Wet Regulering Middenhuur (per 1-1-2024). Bovendien wordt hiermee de prijsgrens voor middenhuur jaarlijks geïndexeerd.
- toegankelijke woonruimte of seniorenwoonruimte (voorheen: nultredenwoonruimte): deze woonruimten zijn niet per se vrij van “treden”. De woonruimte en de belangrijkste functies zijn bereikbaar zonder trap, maar zo’n woonruimte kan wel degelijk bijvoorbeeld een logeerkamer/hobbykamer één verdieping hoger hebben;
- woongroep: de verordening benoemt wooncoöperaties niet afzonderlijk. Vooralsnog worden wooncoöperaties gezien als een bijzondere vorm van een woongroep en zijn de regels voor woongroepen van toepassing.

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Dit artikel is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening categorieën woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

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 woningcorporatie is of een particulier.

Onder b. worden de middenhuurwoningen aangewezen die vallen onder het regime van de doelgroepenverordening zijn opgeleverd. Vanaf die datum voldoen deze woningen aan de voorwaarden van de doelgroepenverordening van de gemeente Vijfheerenlanden.

Tweede lid: in het tweede lid wordt een aantal categorieën woonruimte uitgezonderd van de werking van hoofdstuk 2:

- woonruimte die wordt verhuurd onder de werking van de Leegstandwet, omdat dergelijke verhuringen tijdelijk zijn, met het doel na de tijdelijke verhuur alsnog te verkopen of te slopen;
- onzelfstandige woonruimte, omdat een groot deel daarvan verhuurd worden aan studenten, waarbij met name de systematiek van één woningcorporatie (SSH) wordt gehanteerd;
- dienstwoningen, omdat deze direct verband houden met de aard van iemands werk, en verlaten moeten worden bij het eindigen van de arbeidsovereenkomst;
- zelfstandige woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30m², verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een woningcorporatie, omdat het hier gaat om woonruimte die een rol vervult in de systematiek van onder meer SSH;
- woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen, omdat de verdeling van deze woonruimte buiten de reikwijdte van verordening plaatsheeft;
- wisselwoningen, omdat deze woningen bedoeld zijn voor zittende huurders, die tijdelijk – in verband met een renovatie – hun woning moeten verlaten;
- woonruimten die via intermediaire verhuur verhuurd zijn aan een zorginstelling omdat de zorginstelling, waarmee de woningcorporatie een overeenkomst heeft afgesloten, hoofdhuurder is.

Met dit artikel beperkt de verordening zich bij woonruimteverdeling tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoen.

Woonruimten die niet tot deze categorieën behoren, of zijn uitgezonderd in het tweede lid, kunnen zonder huisvestingsvergunning in gebruik gegeven of genomen, gehuurd of verhuurd worden.

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 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.

De inkomensvoorrangsgrenzen voor middenhuur zijn afgeleid van de groep die de maximale huurprijs voor een middenhuurwoning kan betalen, uitgebreid met een groep daarboven die anders tussen wal en schip valt.

Bij middenhuur kan een verhuurder eventueel aanvullende voorwaarden stellen. Dit kunnen verschillende voorwaarden zijn (bijvoorbeeld voorwaarden om zodoende de doorstroming binnen de bestaande voorraad te stimuleren).

Vierde lid: Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogeneten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen. Voor bepaalde huishoudens wordt een uitzondering gemaakt op de inkomensgrenzen die bepalend is voor toegang tot sociale huurwoningen. Dit wordt beschreven in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, bijlage 1 onder A.

Vijfde lid: Het afwijken van de voorrangsregels bij woningruil is een mogelijkheid, maar geen vanzelfsprekendheid. Er wordt hier dus van geval tot geval een afweging gemaakt.

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen

De huur en inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties ligt vast op grond van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld. Deze grens geldt ook voor de particuliere sociale huurvoorraad. Voor bepaalde categorieën, zoals urgente woningzoekenden, ligt de inkomensgrens iets hoger.

Voor middenhuurwoningen is ook aansluiting gezocht bij de wettelijke indexering. Deze inkomensgrenzen worden namelijk ook gebruikt voor de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging voor de sociale huur, zodat op gelijke wijze geïndexeerd kan worden. Voor de middenhuurgrens is CPI het uitgangspunt waarbij de methodiek van het Rijk wordt gebruikt zoals beschreven in artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 5. Vruchteloze aanbidding

Dit artikel is bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het toewijzingssysteem van 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 7 Intrekken van de huisvestingsvergunning

Artikel 18 van de wet geeft de volgende intrekkingsoorzaken:

- als de vergunninghouder de woonruimte niet binnen de in de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of kon weten dat zij onjuist of onvolledig waren;
- als zich een artikel 3 Wet bibob-situatie voordoet.

Paragraaf 2.3. Inschrijfsysteem van woningzoekenden, bekendmaking van het aanbod

Artikel 8 Toepasselijkheid inschrijfsysteem

Als op grond van deze verordening voorrangsregels van toepassing zijn voor een woonruimte, moet er ook een inschrijfsysteem zijn, want anders kunnen de voorrangsregels niet worden toegepast. De bepalingen die verplichten tot een inschrijfsysteem zijn gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de woningzoekende.

Artikel 9. Inschrijfsysteem, algemene eisen

De voorrangsregels gelden in elk geval voor sociale huurwoningen van woningcorporaties. Er zijn echter ook sociale huurwoningen in eigendom van particulieren voor wie deze voorrangsregels gelden, namelijk als deze sociale huurwoningen op grond van een aanwijzingsbesluit van burgemeester en wethouders onder de bepalingen van de Huisvestingsverordening vallen. Dit betreffen doorgaans nieuwbouwwoningen waarbij in de overeenkomsten afspraken over de wijze van verhuur en de hoogte van de huur

zijn gemaakt. Ook voor middenhuurwoningen die vallen onder het regime van de doelgroepenverordening zijn opgeleverd, geldt een – overigens beperkt - aantal voorrangsregels, en ook voor deze woningen moet er dus een inschrijfsysteem in het leven geroepen worden. In alle gevallen geldt dat de aanvrager verantwoordelijk is voor de juistheid van de gegevens.

Artikel 8 stelt algemene eisen aan dit inschrijfsysteem. In dit artikel zijn onder meer de eisen uit artikel 11 en 11a van de wet opgenomen over het niet vervallen van de inschrijving als er sprake is van huurovereenkomsten zoals bedoeld in de artikelen 7:274c, tweede lid en 7:271, eerste lid, tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10. Inschrijfsysteem voor woningcorporaties

Voor sociale huurwoningen van woningcorporaties in de regio U16 verloopt de inschrijving via www.woningnetregioutrecht.nl. In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden verloopt de inschrijving via www.woongaard.com.

Naast de algemene regels van artikel 9, die ook voor particuliere verhuurders met een inschrijfsysteem gelden, geeft artikel 10 enkele specifieke regels voor het inschrijfsysteem van woningcorporaties.

Op de hoofdregel dat de inschrijving eindigt na toewijzing van een woonruimte wordt in het vierde lid een uitzondering gemaakt voor tijdelijke huurcontracten, bij woningruil of bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden:

- voor tijdelijke huurcontracten, omdat dit wettelijk zo is bepaald;
- voor woningruil omdat dit een eigen initiatief is van twee of meer huurders, buiten het systeem om, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van het inschrijfsysteem;
- voor urgentie op volkshuisvestelijke gronden omdat het geen directe keus is van het desbetreffende huishouden. Het huishouden was niet woningzoekend, de inschrijving als woningzoekende wordt daarom niet beëindigd. Dit is overigens anders voor de volkshuisvestelijk urgente met terugkeergarantie, die terugkeert naar het gerenoveerde of nieuwgebouwde complex: deze woningzoekende verliest wél zijn inschrijftijd, maar kan vervolgens op grond van het vijfde lid alsnog 75% van de inschrijftijd behouden.
- Het vijfde lid regelt dat als een woningzoekende zich binnen een jaar na het accepteren van een sociale huurwoning opnieuw inschrijft, deze 75% van de inschrijftijd behoudt. Op deze manier kan een woningzoekende sneller verhuizen als de woning bijvoorbeeld toch niet bevalt of de persoonlijke situatie verandert. Mensen zullen hierdoor eerder een woning accepteren omdat zij een substantieel deel van hun inschrijftijd behouden. Deze regel is uitsluitend van kracht in de kernen die behoren tot de regio U16 (dus niet de kernen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden).

Artikel 11. Bekendmaking van het aanbod

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

Woningcorporaties maken hun aanbod doorgaans bekend via www.woningnetregioutrecht.nl en www.woongaard.com. Voor sommige woningen is dat echter niet nodig, omdat deze woningen op een andere wijze worden verdeeld. Met het oog op transparantie rapporteren de woningcorporaties jaarlijks over deze situaties, zie hiervoor artikel 73, eerste lid.

Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingssysteem

Artikel 12. Toepasselijkheid

Woonruimte kan op verschillende manieren verdeeld worden. Artikelen 12 en verder regelen de verdeling van sociale huurwoningen, beschrijven de verschillende verdeelsystematieken en geven specifieke regels voor de verdeling van woonruimte voor woongroepen en voor woonwagendplaatsen.

Artikel 15. Lotingmodel

Er is gekozen voor een lotingmodel om ook woningzoekenden met weinig inschrijfduur een kans te geven. Er is wel voor gekozen dit te beperken tot een deel van het aanbod, aangezien het hanteren van een inschrijfduur als het meest rechtvaardig wordt beschouwd. Bij loting worden enkele voorrangsregels toegepast: als het een senioren- respectievelijk jongerenwoonruimte betreft, hebben senioren respectievelijk jongeren voorrang. Ook moet het huishoudinkomen niet te hoog of te laag zijn volgens tabel 1 van artikel 23. Meer voorrangsregels gelden er echter niet. Het computersysteem bepaalt wie van de loters de woning aangeboden krijgt.

Artikel 16. Bemiddeling

Er wordt in beginsel maar één keer een woning aangeboden via bemiddeling. Dat is echter niet het geval als een woningzoekende eerst via bemiddeling een tijdelijke woonruimte heeft gekregen en dan – om naar een definitieve woonruimte te kunnen verhuizen – nogmaals bemiddeld moet worden.

Bij bemiddeling zijn iemands inschrijfduur, datum van urgentieverklaring en andere voorrangregels niet van belang. Wel wordt er altijd gekeken of de woonruimte volgens de tabel in artikel 22 bedoeld is voor senioren of voor jongeren, of het aantal kamers past bij de grootte van het huishouden (tabel artikel 23) en of het huishoudinkomen bij de huurprijs past (tabel 1 van artikel 24). De woningcorporatie kan hiervan afwijken bij uiterste noodzaak, maar zal daar uit het oogpunt van effectieve verdeling van de schaarse voorraad uiteraard slechts sporadisch gebruik van maken.

De verordening noemt de gevallen waarin bemiddeling in elk geval is toegestaan. Het is echter denkbaar dat er zich nog andere situaties voordoen, waarin bemiddeling naar het oordeel van de woningcorporatie nodig is. Denk aan situaties van beheerdersbelang of bij gedupeerden van het aanbodsysteem. Met het oog op transparantie rapporteren de woningcorporaties jaarlijks over de situaties waarin is bemiddeld, met name de situaties als bedoeld in het derde lid onder f en het afwijken van de eis ten aanzien van de aard, grootte en prijs, als bedoeld in het vierde lid. Zie hiervoor artikel 73, eerste lid.

Artikel 17. Beheerdersbelang

Bij situaties van beheerdersbelang wordt woonruimte via bemiddeling aangeboden. Voorbeelden van beheerdersbelang zijn:

- 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 woningcorporatie stelt hierbij vast dat het oplossen van de overlast langer duurt dan draaglijk is voor het slachtoffer.
- Gerichte toewijzing van een woonruimte aan een 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.
- Gerichte toewijzing aan woningzoekenden (dragende huurders) in complexen waar het concept van vragende en dragende bewoners centraal staat.

Met het oog op transparantie rapporteren de woningcorporaties jaarlijks over de situaties waarin gebruik gemaakt is van de mogelijkheid van beheerdersbelang, zie hiervoor artikel 73, eerste lid.

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen

Niet elke woonruimte kan worden betrokken door een woongroep en niet elke groep woningzoekenden kan zichzelf een woongroep in de zin van deze verordening noemen. Zowel voor de woonruimte als voor de woongroep is een besluit van burgemeester en wethouders nodig. Het ligt voor de hand dit besluit deel te laten uitmaken van de in artikel 18, vierde lid genoemde nadere regels.

Om als groep woningzoekenden te worden aangewezen als woongroep, moet aan een aantal door burgemeester en wethouders in een nadere regel geformuleerde eisen worden voldaan.

Bij de toewijzing van een woongroepwoning zijn wél de eisen voor een huisvestingsvergunning van toepassing. Dat betekent dat als het een complex zelfstandige woonruimten betreft, voor elke zelfstandige woonruimte een huisvestingsvergunning verleend moet worden.

Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen

De woonwagenstandplaatsen in de gemeente Vijfheerenlanden kennen verschillende eigenaren. De standplaatsen in Vianen (Joke Smitlaan) zijn in eigendom en beheer van Lekstede Wonen. De standplaatsen in Meerkerk zijn in eigendom van Fien Wonen. Zij zijn verantwoordelijk voor exploitatie, beheer, onderhoud en toewijzing standplaatsen op de betreffende locaties. Zowel de standplaatsen als woonwagens in Leerdam zijn in eigendom van Kleurrijk Wonen. Zij zijn dus verantwoordelijk voor exploitatie, beheer, onderhoud en toewijzing van zowel standplaatsen als woonwagens.

Op een enkele woonwagenlocatie (Panoven in Vianen) zijn de bewoners zelf eigenaar van standplaatsen en woonwagens. De toewijzingsregels in deze verordening zijn dus niet van kracht op deze locatie.

Bij toewijzing van standplaatsen in Vijfheerenlanden wordt rekening gehouden met familieverbanden, of iemand eerder in een woonwagen gewoond heeft en de plaats op de wachtlijst. Deze criteria zijn tot stand gekomen in overleg met vertegenwoordigers van de woonwagenbewoners.

Artikel 21. Voorrangsgronden

De hier genoemde voorrangsgronden corresponderen met de in artikelen 11, 12 en 14 van de wet genoemde voorrangsgronden.

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

Dit is, net als de artikelen 23 en 24, een uitwerking van artikel 11 van de wet. Specifieke categorieën woningzoekenden krijgen voorrang bij specifieke typen woonruimte. Andere woningzoekenden worden dus niet uitgesloten van het aanbod, maar de doelgroep heeft voorrang.

Een jongere heeft bijvoorbeeld voorrang bij jongerenwoningen, een oudere heeft voorrang bij seniorenwoningen. Zo'n woning moet dan wel specifiek gelabeld zijn als dat type woonruimte, want anders zouden bijvoorbeeld ouderen bij elke drempelloze, met lift bereikbare woonruimte (dat zijn er tegenwoordig heel veel) voorrang moeten krijgen. Het is dus zeker niet zo dat een niet gelabelde woning niet geschikt is voor ouderen, jongeren, doorschuivers enzovoorts; zij krijgen bij niet gelabelde woningen slechts geen voorrang.

De woningcorporatie labelt de woonruimte als woonruimte met zorgvoorzieningen, seniorenwoonruimte, toegankelijke woonruimte, aangepaste woonruimte, en jongerenwoonruimte. Aan het label "toegankelijke woonruimte" kan de specifieke toevoeging "gelijkvloers", "rollator toegankelijk" of "rolstoel toegankelijk" toegevoegd worden, aan het label "jongerenwoonruimte" kan een specifieke leeftijdscategorie worden toegevoegd. Zo wordt de kring van woningzoekenden met voorrang voor die woonruimte nog wat verder gepreciseerd.

Om een woning aan te merken als woonruimte voor woongroepen is een aanwijzing door burgemeester en wethouders nodig, zie hiervoor de toelichting bij artikel 18.

Ook het labelen van een woonruimte voor bijzondere doelgroepen loopt, samen met het aanwijzen van de doelgroep, via burgemeester en wethouders. De verordening kan eenvoudigweg niet elke bijzondere situatie op voorhand regelen. Met dit artikelonderdeel krijgen burgemeester en wethouders dus enige manoeuvreerruimte bij de verdeling van woonruimte. Omdat er een besluit van burgemeester en wethouders voor nodig is, dat gepubliceerd wordt op www.overheid.nl, is transparantie gewaarborgd. Met deze labeling kunnen bijvoorbeeld atelierwoningen in de sociale sector worden toegewezen aan kunstenaars uit de eigen gemeente. Het is uiteraard de bedoeling dat hier slechts spaarzaam gebruik van wordt gemaakt.

Vijfde lid: Met deze regel wordt de mogelijkheid geboden om woonruimte waarin maatschappelijk is geïnvesteerd, nogmaals aan te bieden als er geen passende kandidaat reageert.

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

Ook dit artikel is een uitwerking van artikel 11 van de wet.

Eerste lid: deze voorrangsregel is bedoeld om de grotere woningen binnen de sociale huurvoorraad met name in te zetten voor huishoudens die daar qua gezinsgrootte ook de meeste behoefte aan hebben.

Tweede lid: met het tweede lid wordt gepoogd om de doorstroming binnen de sociale huurvoorraad te vergroten. Hiermee wordt gestimuleerd dat huishoudens gelet op hun inkomen, huishoudensgrootte en/of leeftijd verhuizen naar een beter passende woning (qua woninggrootte, woningtype of huurprijsklasse). Iedere woningcorporatie in de gemeente Vijfheerenlanden kent haar eigen doorstroomregeling. Met dit artikel bieden we woningcorporaties de ruimte om de voor hen meest passende doorstroomregeling te hanteren, mits dit in afstemming met de gemeente gebeurt. Het geniet de voorkeur om op termijn naar een universele doorstroomregeling voor de hele gemeente over te stappen, zodat voor alle woningzoekenden in de gemeente dezelfde regels gelden.

Artikel 24. Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte

Dit is het derde artikel dat artikel 11 van de wet verder uitwerkt.

Eerste lid: op grond van tabel 1 krijgen woningzoekenden met een laag inkomen voorrang bij de toewijzing van de goedkopere woningen. Deze regel is in het leven geroepen toen door passend toewijzen (Woningwet) de huishoudens met een laag inkomen

werden uitgesloten voor de duurdere woningen. De voorrangsregel is bedoeld om de slaagkans van huishoudens met een laag inkomen op peil te houden.

Tweede lid: in sommige gemeenten ligt het percentage toewijzingen aan lage inkomens ver boven het in de regio afgesproken streven van 70%. Daarom hebben burgemeester en wethouders met dit lid de mogelijkheid de voorrang voor lage inkomens optioneel te maken. Zo kan er beter gestuurd worden op een evenwichtige verdeling. Het alternatief is het verhogen van huren bij mutatie. Dit is ongewenst.

Derde lid: 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. De maximale huurprijzen in de huur/inkomensstabel liggen boven deze aftoppingsgrens. Door dit artikellid toe te voegen, waarmee een woningcorporatie een huishouden met een inkomen tot de inkomensgrens geen voorrang verleent, ontstaat er geen frictie tussen de eisen van de Woningwet en die van de Huisvestingsverordening.

Vierde lid: een enkele woningcorporatie past een tweehurenbeleid toe. Daarbij wordt in de advertentie de streefhuur genoemd. Als blijkt dat de kandidaat-huurder die de woning accepteert, een laag inkomen heeft, wordt de huur verlaagd tot onder de aftoppingsgrens. De rangorde wordt in deze situatie dan niet bepaald door de huur/inkomensverhouding uit tabel 1. Dit artikellid maakt dit mogelijk.

Vijfde lid: de Woningwet bepaalt in artikel 48, eerste lid, welk percentage een woningcorporatie minimaal moet toewijzen aan de doelgroep; daarboven kan ook aan andere inkomenscategorieën worden toegewezen, als hierover afspraken gemaakt zijn met de gemeente. Dit artikellid maakt het mogelijk om lage middeninkomens voorrang te geven bij de duurdere sociale huurwoningen.

Artikel 25. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

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 kan worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, 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).

De voorrangsregel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat als er meer dan één 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).

Op grond van artikel 16 van de wet kan economische of maatschappelijke binding niet worden tegengeworpen aan statushouders en woningzoekenden die komen uit een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die wegens problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

Eerste lid: in het eerste lid kan aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een kern voorrang verleend worden voor alle woonruimte in die kern.

Tweede lid: Op het moment dat in deze gemeenschappen minder dan 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huidige bewoners van de kern, is er aanleiding om een voorrangsregel te hanteren.

In de overige kernen, namelijk Hoef en Haag, Leerdam en Vianen zal -ongeacht het percentage toegewezen woningen aan huidige inwoners- geen voorrangsregel worden gehanteerd. In deze kernen worden de komende jaren veel sociale huurwoningen toegevoegd waardoor de verwachting is dat huidige inwoners voldoende kansen hebben om bij een verhuiscasus binnen een redelijke termijn een sociale huurwoning te vinden.

Derde lid: In sommige van de in lid 2 benoemde kernen staat een beperkt aantal sociale huurwoningen, waardoor er op jaarbasis soms zeer weinig mutaties plaatsvinden. Om enige flexibiliteit aan woningcorporaties te bieden is het mogelijk om de kernen die in lid 2 benoemd worden en tot het werkgebied van de betreffende corporatie behoren als 1 kern te beschouwen. Concreet betekent dit dat de volgende kernen als 1 kern beschouwd mogen worden:

- Everdingen, Hagestein en Zijderveld
- Kedichem, Oosterwijk en Schoonrewoerd
- Ameide, Hei- en Boeicop, Leerbroek, Lexmond, Meerkerk, Nieuwland en Tienhoven aan de Lek

Paragraaf 2.6. Urgentieverklaring

Artikel 27. Gronden voor een urgentieverklaring

Op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet mag de Huisvestingsverordening regelen dat woningzoekenden waarvoor huisvesting dringend noodzakelijk is, bij bepaalde woningen voorrang krijgen. De wet geeft in artikel 12, derde en vierde lid van de wet drie categorieën woningzoekenden die daar in elk geval onder vallen (personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen en statushouders). Op grond van artikel 13 van de Huisvestingswet beslissen burgemeester en wethouders over de indeling van woningzoekenden in urgentie categorieën. De hiervoor genoemde drie categorieën zijn meegenomen in de opsomming van situaties die tot een urgentieverklaring kunnen leiden.

Het aantal situaties dat kan leiden tot een urgentieverklaring, is beperkt tot noodsituaties. Urgenten krijgen immers een sterke positie, met een absolute voorrang ten opzichte van anderen, en ze worden binnen zes maanden gehuisvest. Door het beperken van het aantal urgentieverklaringen kan een redelijk percentage woningen aan niet-urgenten worden toegewezen.

Zo is er doorgaans geen sprake van een noodsituatie:

- 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;
- bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen);
- bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding;
- bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woonwerkafstand.

Artikel 28. Algemene eisen voor een urgentieverklaring

Eerste lid onder a: urgentie wordt alleen verleend aan ingezetenen. Dat betekent en dat men ingeschreven moet zijn in de basisregistratie personen, en in een woning moet wonen die bestemd is voor permanente bewoning. Om die reden komt bijvoorbeeld een huishouden dat permanent een recreatiewoning bewoont niet in aanmerking, want een recreatiewoning is niet bestemd voor permanente bewoning.

Onder e: een woningzoekende zal moeten kunnen aantonen dat hij eerst zelf naar een oplossing heeft gezocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een actief reactiepatroon op WoningNet of Woongaard (actief reageren op het woningaanbod in de gehele regio), geen geweigerde sociale huurwoningen in de afgelopen zes maanden en aantoonbare mogelijkheden met vermogen (zoals mogelijkheden om te huren/kopen met overwaarde door de verkoop van een woning of vermogen).

Onder g: soms kan een woningzoekende zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting zorgen en is urgentie dus niet nodig. Bijvoorbeeld als de woningzoekende een lange inschrijftijd heeft opgebouwd waardoor ook zonder urgentie snel woonruimte gevonden kan worden. Of als – door verkoop van de woning bijvoorbeeld – vermogen vrijkomt, waarmee lange tijd in de vrije sector gehuurd kan worden.

Artikel 29. Urgentie bij dreigende dakloosheid

Onder a: het gedwongen moeten verlaten van een dienstwoning levert een grond voor urgentie op. Een dienstwoning is een woning die nodig is om goed uitvoering te kunnen geven aan de arbeidsovereenkomst. Er is een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is dan niet van toepassing, dus de woningzoekende staat bij het beëindigen van de arbeidsovereenkomst op straat. Voorbeelden van een dienstwoning zijn: een boswachterswoning, een portierswoning.

Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning, is er geen sprake van een dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms dienstwoningen en soms ook niet. Als een

verpleegkundige intern woont, dus 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. En dan is er dus geen grond voor urgentie bij dreigende dakloosheid.

Artikel 30. Urgentie bij relatiebeëindiging

Eerste lid onder d: zodra een van de ouders kan of had kunnen voorzien in de woningbehoefte van de kinderen, is er geen sprake van een urgentie. Van die situatie is bijvoorbeeld sprake als:

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

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 eigendoms woning 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 33. Urgentie bij mantelzorg

Eerste lid onder c: 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 34

Tweede lid: Belangrijk hierbij is dat het sociaal statuut van de woningcorporaties gedeeld is met de gemeente.

Artikel 35. Urgentie op maatschappelijke gronden

Onder b: Deze uitstroom betreft meestal uitstroom uit een gebouw dat geen woonruimte is. Het kan echter ook uitstroom betreffen uit een zelfstandige woonruimte waarin de urgente woont op basis van een zorgcontract met de zorginstelling. Ook in dit geval wordt de bewoner urgent als hij door de instelling wordt voorgedragen voor uitstroom. De via bemiddeling toegewezen woning zal vaak de woning zijn waar deze bewoner al woont, maar nu moet wél een huisvestingsvergunning worden verstrekt, waarbij gecheckt wordt of de woning (nog wel) passend is qua aard, huurprijs en huishoudensgrootte.

Voordracht voor bemiddeling gaat als volgt: de 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.

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 36. Urgentie voor vergunninghouders

Met de wijziging van de Huisvestingswet per 1 april 2017 verloren vergunninghouders de automatische voorrangspositie op de woningmarkt. Voor de huisvesting van verblijfsgerechtigde vergunninghouders wordt door het Rijk eens per half jaar een taakstelling opgelegd, waarbij het aantal verwachte verblijfsgerechtigden wordt gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeente. De Wet Revitalisering Generiek Toezicht bepaalt dat de provincie in de plaats kan treden bij taakverwaarlozing door de gemeente. Om aan de taakstelling te kunnen voldoen bepaalt de verordening dat vergunninghouders een urgentiestatus

behouden. vergunninghouders krijgen een aanbieding voor passende woonruimte. De urgentie is geldig tot het moment dat er een passend aanbod is gedaan.

Artikel 37. Urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem

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

Artikel 39 en 40. Aanvraag urgentieverklaring en indieningsvereisten

Deze bepalingen zijn een uitwerking van artikel 13 van de wet, dat bepaalt dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.

Artikel 40, lid 1 onder e: bij een urgentieaanvraag bij relatiebeëindiging zal de aanvrager bij de motivering documenten moeten aanleveren die bewijzen van de relatiebeëindiging en de verdeling van de zorgtaken voor de minderjarige kind(eren). Hierbij kan gedacht worden aan een echtscheidingsconvenant en ouderschapsplan.

Artikel 42. Zoekprofiel

Tweede en derde lid: dit artikellid beperkt de keuzemogelijkheid voor urgenten in de regio U16 (waaronder de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden die hiertoe behoren) tot flatwoningen (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is). In de regio U16 hanteert elke gemeente dit zoekprofiel. In de regio Alblasterwaard-Vijfheerenlanden is het aanbod aan flatwoningen dusdanig beperkt, dat in de regio urgenten in alle woningen van de corporaties gehuisvest kunnen worden. Dit geldt ook voor de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden die tot deze regio behoren.

Vierde lid: bij een urgentie op volkshuisvestelijke gronden geldt een ruimer zoekprofiel. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin stadsvernieuwingsurgenten zich bevinden in vergelijking tot andere urgenten. 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.

Vijfde lid: bij urgentie wegens mantelzorg of op medische gronden kan om medische redenen een ander type woonruimte nodig zijn. Daarbij moet men over het algemeen denken aan een gelijkvloerse woning.

Achtste lid: er kan van het standaard zoekprofiel worden afgeweken als volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en dit met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Ook in gevallen waarbij de leefbaarheid in het geding is kunnen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel instellen. De verruiming van het tweede zoekprofiel komt tegemoet aan de wens om het zoekgebied van urgenten te kunnen verruimen, zodat er minder kans op stapeling van negatieve effecten ontstaat. Dit tweede zoekprofiel geldt dan echter alleen in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt afgegeven.

Artikel 45. Rangorde bij toewijzing volgens aanbodmodel

Zesde lid: Om in het advertentiemedium woonruimte te mogen aanwijzen waarvoor urgentieverklaringen niet gelden, is de volgende procedureafspraken gemaakt: Woningcorporaties bepalen in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woonruimten uitgesloten kunnen worden voor urgent woningzoekenden. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geoormerkt complex een woonruimte ter beschikking komt, wordt op dat moment beoordeeld of deze daadwerkelijk wordt aangewezen als woonruimte waar de urgentieverklaring niet geldt.

Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om:

- een zeer gewilde woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren;
- een toegankelijke woonruimte of seniorenwoonruimte;
- een woning in een complex die vanuit het perspectief van leefbaarheid niet geschikt is.

Daarnaast wordt nieuwbouw uitgesloten voor woningzoekenden met urgentie.

Hier moet overigens terughoudend mee worden omgegaan, het is niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgent woningzoekenden. 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. Het aanbod via het lotingmodel valt buiten de 5%-regeling, omdat bij loten urgenten nooit voorrang hebben. De woningcorporaties rapporteren jaarlijks achteraf hoe aan dit artikellid invulling is gegeven, zie hiervoor artikel 73.

Artikel 46. Toepasselijkheid van de voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen

Voor middenhuurwoningen geldt een beperkter aantal voorrangregels. Doelstelling is het doorstroming vanuit sociale huur te bevorderen en de mogelijkheid te geven in voorkomende gevallen voorrang te geven aan specifieke doelgroepen en/of maatschappelijke en economische binding.

Artikel 47. Voorrangsgronden

Ook voor middenhuurwoningen is een huisvestingsvergunning verplicht en die wordt niet verleend als het huishoudinkomen te hoog is. Hierover hoeft dus geen voorranggrond te worden opgenomen.

De hoofdregel is dat doorstromers voorrang hebben (eerste lid). Het is echter mogelijk (tweede lid) om in een nadere regel woonruimte in de middenhuursector aan te wijzen waar daarnaast of in plaats daarvan andere voorrangsgronden gelden. De verordening kan eenvoudigweg niet elke bijzondere situatie op voorhand regelen. Met dit artikelonderdeel krijgen burgemeester en wethouders dus enige manoeuvreerruimte bij de verdeling van woonruimte. Omdat er een besluit van burgemeester en wethouders voor nodig is, dat gepubliceerd wordt op www.overheid.nl, én omdat burgemeester en wethouders jaarlijks rapporteren aan de raad over het verlenen van deze voorrang, is transparantie gewaarborgd.

Artikel 48 Rangorde

Zowel de doorstromers als de overige kandidaten worden gerangschikt op inschrijftijd. De hoofdregel is: doorstromers hebben voorrang. De doorstromer met de langste inschrijftijd krijgt de huisvestingsvergunning. Bij het ontbreken van doorstromers krijgt de “overige gegadigde” met de langste inschrijftijd de huisvestingsvergunning.

Artikel 71. Experimenten

De raad kan een experimentregeling in het belang van de volkshuisvesting vaststellen, die afwijkt van de Huisvestingsverordening. Uiteraard moeten daarbij wel de kaders uit de Huisvestingswet in acht genomen worden.

Onder experiment wordt in dit artikel verstaan: het tijdelijk afwijken van één of meer bepalingen van de verordening met het oog op het uitproberen van een methode en het verzamelen van gegevens, om te beoordelen of de afwijking permanent kan worden gemaakt.

Artikel 72. Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kunnen burgemeesters en wethouders gemotiveerd een artikel of artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing ervan, gelet op het belang dat deze verordening beoogt te beschermen, tot onaanvaardbare hardheid zou leiden. Als bijvoorbeeld een woningzoekende zich in een levensbedreigende of daarmee vergelijkbare situatie bevindt, maar niet voldoet aan de regels voor een urgentieverklaring, en die situatie alleen door middel van een urgentie kan worden verholpen, dan zou die woningzoekende op basis van de hardheidsclausule toch een urgentie kunnen krijgen.

De hardheidsclausule wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het zal gaan.

Artikel 73. Rapportageverplichting

De manier waarop woonruimte wordt verdeeld, moet transparant zijn. Anderzijds moet er wel enige ruimte zijn voor flexibiliteit en maatwerk. Daar waar in deze verordening een dergelijke flexibiliteit is ingebouwd, is transparantie gewaarborgd doordat hetzij het besluit gepubliceerd wordt op overheid.nl, hetzij burgemeester en wethouders erover rapporteren aan de raad, hetzij – als het besluiten van een woningcorporatie, al dan niet op basis van mandaat – betreft, door rapportage in de Regionale corporatiemonitor van de RWU (regio U16) of Woongaard (regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden).

Artikel 74. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de daar genoemde artikelen of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer ‘ten

hoogste' kunnen worden opgelegd. Voor de leesbaarheid zijn de verschillende overtredingen en daaraan gekoppelde boetes als bijlage bij de verordening opgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

Bij de vaststelling van de hoogte van de bestuurlijke boete is de aard van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid bepalend:

1. Is er sprake van een eerste overtreding? Dan geldt een lagere boete dan bij tweede en volgende overtredingen, waar men het maximumbedrag betaalt. Van een tweede overtreding is sprake als er binnen drie jaar eenzelfde 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 derde, vierde en volgende overtreding.
2. Gaat het om een normale of een bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar? 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 rekening 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 bijvoorbeeld sprake zijn:
 - a. als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs;
 - b. als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te genereren.
3. Ten derde is er sprake van verwijtbaarheid als 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 of 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.

Artikel 76. Overgangsbepaling

Tweede lid: in het tweede lid is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen die op grond van deze verordening zijn verleend.

Derde lid: in het derde lid is overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekende. Deze inschrijvingen worden beschouwd als inschrijvingen, gedaan onder deze verordening, met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

Vierde lid: in het vierde lid is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Vijfheerenlanden, worden afgehandeld volgens deze verordening.