

Huisvestingsverordening Gemeente Wijk bij Duurstede 2011

Vastgesteld in de raad van *1 maart 2011*

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN	3
HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE	6
<i>Paragraaf 2.1 Werkingsgebied.....</i>	<i>6</i>
<i>Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning.....</i>	<i>6</i>
<i>Paragraaf 2.3 Passendheidseisen voor huurwoningen</i>	<i>7</i>
<i>Paragraaf 2.4 Inschrijving</i>	<i>8</i>
<i>Paragraaf 2.5 Urgentie.....</i>	<i>10</i>
<i>Paragraaf 2.6 Toewijzen van woonruimte</i>	<i>13</i>
<i>Paragraaf 2.7 Standplaatsen voor een woonwagen</i>	<i>14</i>
<i>Paragraaf 2.8 Organisatie en bevoegdheden</i>	<i>15</i>
HOOFDSTUK 3 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD	17
<i>Paragraaf 3.1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting.....</i>	<i>17</i>
<i>Paragraaf 3.2 Splitsing in appartementsrechten.....</i>	<i>19</i>
<i>Paragraaf 3.3 Organisatie en bevoegdheden</i>	<i>21</i>
HOOFDSTUK 4 VERDERE BEPALINGEN.....	22
HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN	23
BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	24
<i>TOELICHTING HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN.....</i>	<i>24</i>
<i>TOELICHTING HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE.....</i>	<i>25</i>
<i>TOELICHTING HOOFDSTUK 3 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD</i>	<i>30</i>
<i>TOELICHTING HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN.....</i>	<i>32</i>
BIJLAGE 2 WIJZIGINGEN	33

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Aanbodstelsysteem: het selecteren van een kandidaat uit de ingekomen reacties van woningzoekenden op een in een advertentiemedium ter toewijzing aangeboden woonruimte.
2. Advertentiemedium: een uitgave per gemeente dan wel een groep van gemeenten waarin ter toewijzing beschikbare woonruimten in de regio worden aangeboden.
3. Bemiddeling: het selecteren van een kandidaat voor ter verdeling beschikbare woonruimte op grond van diens inschrijvingsgegevens.
4. Bereidverklaring: schriftelijke verklaring van de eigenaar, dat hij bereid is woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven.
5. Besluit: het Huisvestingsbesluit.
6. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders.
7. Datum van eerste bewoning: de datum vanaf wanneer een woningzoekende de huidige woonruimte onafgebroken en zelfstandig bewoont. Dit dient te blijken uit een uittreksel van de gemeentelijke basisadministratie (GBA).
8. Doorstromer: een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de regio een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens als bedoeld in lid 16 van artikel 1.1.
9. Dienstwoning: een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst.
10. Economische binding: de binding van een persoon aan de provincie, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in de provincie te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van die personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit een van de gemeenten in de provincie.
11. Eigen toegang: Elke deur die direct toegang geeft tot de woning bereikbaar via de straatzijde danwel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.
12. Eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
13. Gegadigde: degene die binnen een aanbodstelsysteem op de woning heeft gereageerd dan wel degene die op grond van het bemiddelingssysteem eerder voor de woning in aanmerking zou moeten komen.
14. Huishouden: een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
15. Huisvestingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Wet.
16. Huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand, dan wel, indien het betreft een woonwagendstandplaats waarvoor een belastingverordening van toepassing is, het bedrag dat is verschuldigd voor het innemen van die standplaats, uitgedrukt in een bedrag per maand.
17. Huurprijsgrens: het bedrag dat wordt genoemd in artikel 13, eerste lid onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
18. Ingezetene: degene die in de gemeentelijke basisadministratie (GBA) van een van de gemeenten in de regio is opgenomen en daar tenminste zes maanden feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte.
19. Inkomen: het rekeninkomen zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet op de huurtoeslag.
20. Inwoning: het bewonen van een woonruimte welke deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.

21. Kamer: elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon- en/of slaapruijnte met een oppervlakte van tenminste 5 m².
22. Koopprijs: de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.
23. Koopprijsgrens: het meest recente bedrag dat Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht heeft vastgesteld voor woningen in deze gemeente waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist.
24. Koopwoning: een woonruimte die bestemd is voor de verkoop en die niet eerder werd bewoond, of laatstelijk door de rechtsvoorganger van de koper als eigenaar is bewoond.
25. Lokaal maatwerk: een overeenkomst die in de plaats kan treden van het geheel of delen van deze verordening indien aan de in artikel 2.8.1. lid twee, vermelde voorwaarden wordt voldaan.
26. Maatschappelijke binding: de binding van een persoon aan de provincie, daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dit gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van:
 - personen die tenminste drie jaar onafgebroken ingezetenen zijn in een of meer van de gemeenten in de provincie, dan wel gedurende de voorgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetenen zijn geweest van een of meer van de gemeenten in de provincie;
 - personen die een dagopleiding volgen gedurende tenminste negentien uur per week aan een, in een van de provinciegemeenten gevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs.
27. Onttrekkingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 30 van de Wet.
28. Overige woningzoekenden: alle woningzoekenden die niet als doorstromer kunnen worden aangemerkt.
29. Provincie: alle gemeenten in de provincie Utrecht.
30. Regio, de gemeenten: Abcoude, Breukelen, Loenen, Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede.
31. Rekenhuur: de rekenhuur zoals is bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.
32. Standplaats: een standplaats zoals benoemd in artikel 1, eerste lid, onder e, van de Wet.
33. Starter: een woningzoekende die op de dag dat een koopwoningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte bewoont die hij of zij achterlaat voor verkoop of verhuur.
34. Splitsingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Wet.
35. Toewijzingsstelsel: het selecteren van een kandidaat voor ter verdeling beschikbare woonruimte via een aanbodsstelsel of via bemiddeling.
36. Vluchtelingen en statushouders: woningzoekenden die op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten, dan wel om klemmende in de persoon gelegen redenen, verband houdende met omstandigheden in hun land van herkomst, in het bezit zijn gesteld van een Vergunning Tot Verblijf.
37. Wet: de Huisvestingswet.
38. Woningruil: het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning.
39. Woningtypen:
 - seniorenwoningen: woningen die specifiek geschikt zijn voor personen van 55 jaar en ouder;
 - seniorenwoningen met zorgvoorzieningen (aanleunwoningen/beschutte woningen): zelfstandige seniorenwoningen waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen;
 - gehandicaptenwoningen: ingrijpend aangepaste woningen die naar hun aard bestemd zijn voor bewoning door een gehandicapte;
 - jongerenwoningen: woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens met name bedoeld voor de leeftijdscategorie van 18 tot 30 jaar;

- wisselwoningen: woningen die ten behoeve van tijdelijke bewoning worden aangeboden voor personen die door ingrijpende verbetering of sloop/nieuwbouw de huidige woning moeten verlaten, maar na voltooiing van de werken kunnen terugkeren;
 - plankwoningen: woningen die op de nominatie staan ingrijpend te worden verbeterd dan wel te worden gesloopt en voor tijdelijke huisvesting in gebruik kunnen worden gegeven;
 - eengezinswoningen;
 - flat - parterrewoningen;
 - flatwoningen vanaf 1e verdieping (met/zonder lift);
 - bovenwoningen;
 - benedenwoningen;
 - maisonnettes.
40. Woningzoekende: degene die in het register als bedoeld in artikel 2.4.1 is ingeschreven.
41. Woongroep: een huishouden van twee of meer meerderjarige personen die geen economische eenheid vormen. Ieder lid huurt een eigen woonruimte en draagt bij in de huur van een gemeenschappelijke ruimte en het gebruik van voorzieningen als keuken en sanitair.
42. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.
43. Woonwagen: zoals benoemd in artikel 1, eerste lid, onder f van de Wet.
44. Zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
45. Zoekprofiel: een beschrijving van de woningtypen waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.

Artikel 1.2 Leegmelding

1. Indien woonruimte langer dan twee maanden leeg staat, is de eigenaar van deze woonruimte verplicht deze leegstand binnen drie werkdagen na afloop van die twee maanden te melden aan burgemeester en wethouders.
2. De in het eerste lid genoemde termijn begint op het moment dat:
 - a. degene aan wie laatstelijk een huisvestingsvergunning is verleend, de woning definitief heeft verlaten, dan wel
 - b. de huurovereenkomst beëindigd is, dan wel
 - c. de woonruimte niet langer in gebruik is, dan wel
 - d. op enigerlei wijze is gebleken dat de woning te huur of, vrij van huur, te koop is.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 2.1 Werkingsgebied

Artikel 2.1.1 Huurprijs- en kooprijsgrens

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op:
 - a. zelfstandige woonruimte met een huurprijs beneden de huurrijsgrens en
 - b. zelfstandige woonruimte met een kooprijsgrens beneden de kooprijsgrens.
2. Dit hoofdstuk geldt niet voor:
 - a. woonruimte bestemd voor inwoning;
 - b. woonschepen (schepen die uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebezigd of bestemd zijn) en
 - c. ligplaatsen voor woonschepen.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2.2.1 Vergunningsvereiste

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

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier en gaat vergezeld van bewijsstukken waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders afdoende blijkt dat er een economische of maatschappelijke binding bestaat dan wel dat men behoort tot een van de in artikel 13c van de Huisvestingswet genoemde beschermde groepen of (bij koopwoningen) dat een vruchteloze aanbiedingsprocedure volgens artikel 2.2.4 heeft plaatsgehad.
2. Betreft het een huurwoning dan moet voorts worden overgelegd:
 1. een kopie van het huurcontract of een bereidverklaring van de verhuurder;
 2. inkomensgegevens van alle leden van het huishouden, met uitzondering van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen jonger dan 27.
3. Betreft het een koopwoning, dan moet voorts een afschrift van de koopovereenkomst worden overgelegd.
4. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig oordelen.
5. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. aan wie de vergunning wordt verleend;
 - b. voor welke woning de vergunning wordt verleend;
 - c. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt;
 - d. het aantal personen dat de woning in gebruik neemt.

Artikel 2.2.3 Eisen voor vergunningverlening

Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
- b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig;
- c. tenminste één van de volwassen leden van het huishouden:

- is maatschappelijk of economisch gebonden aan de provincie, of
 - behoort tot een van de in artikel 13c van de Wet genoemde beschermde groepen, of
 - verblijft in een opvangtehuis of erkende hulp- en dienstverleningsinstelling in de provincie waarover met betrekking tot het toewijzen van woonruimte in regionaal verband afspraken zijn gemaakt;
- d. voor huurwoningen:
- de woning voldoet aan de passendheidseisen van paragraaf 2.3 en
 - er geen andere gegadigde is die op grond van het van toepassing zijnde toewijzingsstelsel eerder voor de woonruimte in aanmerking zou moeten komen.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

1. Het gestelde in dit artikel is voor huurwoningen uitsluitend van toepassing op eigenaren van woningen waarmee geen nadere toewijzingsafspraken zijn gemaakt.
2. Een huisvestingsvergunning wordt voorts aan iedere aanvrager verleend indien de woonruimte door de eigenaar gedurende een termijn van tenminste drie maanden, gerekend vanaf de datum waarop de eerste advertentie als bedoeld in lid 4 is verschenen, zonder resultaat is aangeboden aan woningzoekenden die krachtens het bepaalde in artikel 2.2.3 voor die woonruimte in aanmerking komen en de eigenaar heeft voldaan aan de in de overige in dit artikel gestelde voorwaarden.
3. De woonruimte moet zijn aangeboden tegen een redelijke huur- of koopprijs, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 26, tweede lid van de Wet.
4. Het aanbieden dient, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid, tenminste driemaal (1 maal per maand) te geschieden via advertenties in een regionaal of lokaal blad.

Artikel 2.2.5 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:
 - a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 2.3 Passendheidseisen voor huurwoningen

Artikel 2.3.1 Verhouding inkomen – rekenhuur

1. De huisvestingsvergunning wordt in geval van huurwoningen slechts verleend indien het inkomen van het huishouden in redelijke verhouding tot de huur staat, en wel met inachtneming van de inkomen-huurtabel. Deze tabel en de eventuele uitzonderingen wordt vastgesteld door burgemeester en wethouders na regionale afstemming.
2. De in de tabel gebruikte huurprijs- en inkomensgrenzen worden aangepast aan de bedragen overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de Huurtoeslag.

Artikel 2.3.2 Bezettingsnorm

1. Eenpersoonshuishoudens kunnen slechts een huurwoning toegewezen krijgen die maximaal vier kamers telt.
2. Wanneer de noodzaak bestaat, kan de eigenaar van de woonruimte met instemming van burgemeester en wethouders, bij vrijkomende woonruimte, in het advertentiemedium aanvullende toelatingseisen stellen ten aanzien van het aantal personen in het huishouden.

Artikel 2.3.3 Woningtype

1. Bepaalde woningtypen zijn in beginsel slechts passend voor bepaalde categorieën woningzoekenden, te weten:
 - **seniorenwoningen met zorgvoorzieningen:** passend voor degenen van 55 jaar en ouder die daarvoor geïndiceerd zijn door burgemeester en wethouders op advies van een daartoe aangewezen medisch adviseur;
 - **seniorenwoningen:** passend voor degenen van 55 jaar en ouder;
 - **gehandicaptenwoningen:** passend voor gehandicapten hetgeen dient te blijken uit een indicatie hiervoor van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen medisch adviseur en
 - **jongerenwoningen:** passend voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie van 18 tot 30 jaar.
2. Wanneer er een op aantoonbare ervaringsgegevens gebaseerd vermoeden bestaat dat er voor bepaalde woningtypes, zoals beschreven in lid 1, geen gegadigden zijn die een passende toewijzing mogelijk maken, kunnen in het advertentiemedium tevens andere huishoudens worden uitgenodigd naar de woning te solliciteren. De woningzoekende die het beste voldoet aan de passendheidseisen heeft dan voorrang.

Paragraaf 2.4 Inschrijving

Artikel 2.4.1 Register van woningzoekenden

1.
 - a. Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woningen dragen burgemeester en wethouders zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een huurwoning.
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen ook besluiten een dergelijk register aan te leggen voor woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een nieuw te bouwen koopwoning.
2. In het register worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende eisen:
 - tenminste één der leden is 18 jaar of ouder;
 - tenminste één van de volwassen leden heeft een economische of maatschappelijke binding aan de provincie, of behoort tot de in artikel 13c van de Wet genoemde beschermde groepen, of verblijft in een opvangtehuis of erkende hulp- en dienstverleningsinstelling in de provincie waarover met betrekking tot het toewijzen van woonruimte in regionaal verband afspraken zijn gemaakt en
 - de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig.
3. Indien hiertoe vooraf algemene, lokaal of bovenlokaal geldende, afspraken gemaakt zijn in het kader van een Laatste Kansbeleid met de in de gemeente werkzame corporaties die op verzoek door iedere woningzoekende zijn in te zien, kunnen Burgemeester en wethouders een verzoek als bedoeld in lid 2 weigeren, indien:
 - het een moeilijk plaatsbare betreft die:
 - a. door een gerechtelijke uitspraak wegens wanbetaling uit een woning, van een aan het aanbodmodel als omschreven in artikel 2.6.1 deelnemende verhuurder, is gezet en
 - b. geen afbetalingsregeling, tegen gangbare voorwaarden rond de maximale afbetalingscapaciteit met de vorige verhuurder, is overeengekomen dan wel een dergelijke afbetalingsregeling niet nakomt.
 - het een moeilijk plaatsbare betreft:
 - a. die door een gerechtelijke uitspraak is uitgezet, om reden van ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden en
 - b. ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en

- c. gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het bezit van de aan het aanbodsysteem deelnemende verhuurders geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt, dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden;
 - de weigering van het verzoek bestrijkt een periode van 3 jaar.
4. a, Burgemeester en wethouders kunnen een verzoek als bedoeld in lid 2 weigeren indien het huishouden een hoofdhuurder betreft waartegen burgemeester en wethouders een besluit heeft genomen tot ontruiming van een woning vanwege onrechtmatige bewoning.
- b. De weigering van het verzoek bestrijkt een periode van 3 jaar.

Artikel 2.4.2 Aanvraag tot inschrijving

1. Een aanvraag tot inschrijving als woningzoekende richt men door middel van een daartoe bestemd formulier aan burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van bescheiden eisen die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig oordelen.
3. Als inschrijvingsdatum geldt het moment waarop alle voor de beoordeling van de aanvraag benodigde gegevens zijn ingediend en de leges dan wel administratiekosten zijn betaald.

Artikel 2.4.3 Bewijs van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de in het register ingeschreven woningzoekenden een bewijs van inschrijving, waarop de volgende gegevens worden vermeld:
 - a. naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
 - b. adresgegevens;
 - c. urgentiegegevens;
 - d. doorstroomgegevens;
 - e. inschrijvingsdatum en
 - f. inkomensgegevens.
2. Een inschrijvingsbewijs van de ene gemeente in de regio geldt tevens als inschrijvingsbewijs voor andere gemeenten in de regio.

Artikel 2.4.4 Geldigheidsduur

1. De inschrijving in het register is 1 jaar geldig.
2. De inschrijving wordt jaarlijks met 1 jaar verlengd, indien de woningzoekende daarom tijdig op de in de gemeente gebruikelijke wijze, schriftelijk heeft verzocht via een daartoe bestemd formulier.
3. Burgemeester en wethouders halen elke inschrijving het huishouden betreffende door indien:
 - a. de woningzoekende daarom verzoekt;
 - b. door de woningzoekende via het aanbodsysteem voor onbepaalde tijd zelfstandige en op basis van de Huisvestingsverordening passende woonruimte in de regio is betrokken;
 - c. de woningzoekende niet meer aan de inschrijvingseisen voldoet;
 - d. de woningzoekende niet tijdig op de in de gemeente gebruikelijke wijze, schriftelijk heeft verzocht om verlenging van de inschrijving met een jaar via een daartoe bestemd formulier;
 - e. de woningzoekende gedurende de geldigheidstermijn van de inschrijving de door hem of haar bewoonde huurwoning in eigendom heeft verworven van een verhuurder die deelneemt aan het aanbodsysteem als omschreven in artikel 2.6.1.;
 - f. het een moeilijk plaatsbare betreft die uit de huidige woning is of wordt gezet en die volgens de criteria die in artikel 2.4.1 lid 3 zijn gesteld zich niet zou kunnen inschrijven als woningzoekende.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een inschrijving doorhalen indien zij een besluit nemen of hebben genomen tot ontruiming van een woning vanwege onrechtmatige bewoning.
5. Burgemeester en wethouders kunnen een inschrijving tevens doorhalen indien de woningzoekende in één of meer gemeenten van de regio twee of meer keren voor een huurwoning of koopwoning

ingeschreven staat in het woningzoekendenregister. In dat geval wordt de inschrijving met de oudste inschrijfdatum gehandhaafd.

Paragraaf 2.5 Urgentie

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

1. Burgemeester en wethouders kunnen een in het register ingeschreven woningzoekende urgent verklaren, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:
 - a. de woningzoekende is ingezetene van de gemeente;
 - b. de woningzoekende beschikt(e) over zelfstandige woonruimte, die voor permanente bewoning is aangemerkt, in de gemeente;
 - c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
 - d. de noodsituatie is niet verwijtbaar 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 en
 - g. de woningzoekende is niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen via het aanbodsysteem als bedoeld in artikel 2.6.1. of op andere wijze.
2. De in het vorige lid gestelde voorwaarden 1e. tot en met 1g. zijn niet van toepassing voor urgentie op grond van een volkshuisvestelijke indicatie.
3. Er zijn de volgende indicatiegronden voor urgentie:

A. Sociale indicatie

Sociaal geïndiceerden zijn ingezetenen van de regio die in verband met sociale problemen in combinatie met omstandigheden in de huidige in de regio gelegen woning dringend op korte termijn een andere woning nodig hebben. Alleen onder de navolgende genoemde omstandigheden wordt een sociale indicatie verleend:

a. Dreigende dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen

Degenen die buiten eigen schuld of toedoen hun woonruimte moeten verlaten kunnen uitsluitend in de volgende gevallen in aanmerking komen voor urgentie:

- het onvoorzienbaar moeten verlaten van een dienstwoning, voor zover de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen;
- het verlaten van woonruimte ten gevolge van een gerechtelijk (niet zijnde echtscheidings) vonnis, voor zover dit niet door de betrokkene voorkomen had kunnen worden;
- een calamiteit zoals brand of overstroming.

Het verzoek om sociale indicatie voor urgentie moet uiterlijk binnen een maand na het ontstaan van de dakloosheid buiten eigen schuld of toedoen worden gedaan.

b. Relatiebeëindiging

Degenen die de zorg voor minderjarige kinderen hebben en bij wie de kinderen geregistreerd staan volgens de gemeentelijke basisadministratie van een van de regiogemeenten, kunnen in aanmerking komen voor urgentie nadat een (voorlopige) voorziening bij echtscheiding is getroffen (waarbij urgentie op basis van voorlopige voorziening alleen kan worden afgegeven indien aantoonbaar het echtscheidingsverzoek is ingediend), danwel sprake is van verbreking van een geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegd samenlevingscontract, danwel blijkend uit de gemeentelijke basisadministratie dat betrokkenen minimaal twee jaar samenwonen, voor zover:

I. in geval van echtscheiding:

- de rechter heeft afgewezen van het verzoek tot toewijzing van de in de regio gelegen woning door de partij, die de zorg voor het (de) minderjarige kind(eren) op zich neemt en
- aantoonbaar is dat in de echtscheidingsprocedure het recht om in de huidige woning te blijven wonen, alsmede voldoende alimentatie of ander inkomen om de woonlasten op te kunnen brengen zijn geclaimd en het verzoek om sociale indicatie voor urgentie binnen drie maanden na de gerechtelijke uitspraak wordt gedaan.

II. in geval van verbreking van een geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegd

Samenlevingscontract, danwel blijkend uit de gemeentelijke basisadministratie dat betrokkenen minimaal twee jaar samenwonen:

- aantoonbaar is door middel van een schriftelijk en aangetekend verzoek dat door de partij die de zorg voor het (de) minderjarige kind(eren) op zich neemt het recht om in de huidige woning te blijven wonen, alsmede voldoende alimentatie of ander inkomen om de woonlasten op te kunnen brengen zijn geclaimd en
- het verzoek om sociale indicatie voor urgentie binnen drie maanden na verbreking van de relatie wordt gedaan.

Aan de onder I. en II. genoemde verplichting tot het claimen van het recht om in de huidige woning te blijven wonen, alsmede voldoende alimentatie of ander inkomen te claimen om de woonlasten op te kunnen brengen, hoeft niet te worden voldaan als schriftelijk aangetoond wordt dat het niet zinvol is een dergelijke claim te leggen.

Hiervan is in ieder geval sprake indien:

- de desbetreffende woning op naam van de partner staat, voor zover er geen sprake is van een gemeenschap van goederen;
- de partner waarbij de claim zou worden neergelegd slechts een uitkering op bijstandsniveau heeft.

c. Relatie-beëindiging met gedeelde zorg voor minderjarige kinderen (co-ouderschap)

In het geval van co-ouderschap kan slechts urgentie aan één van de ouders worden verleend. De hierboven onder b, I en II genoemde voorwaarden zijn van overeenkomstige toepassing. In het geval dat één van beide ouders in de huidige woning kan blijven wonen wordt in geval van co-ouderschap geen urgentie verleend aan de andere ouder.

d. Financiële omstandigheden

- Ingezetenen van de regio, die de zorg voor minderjarige kinderen hebben en bij wie de kinderen geregistreerd staan, die niet verwijtbaar financieel in zodanige problemen zitten dat zij de woonlasten niet meer op kunnen brengen, kunnen uitsluitend in aanmerking komen voor urgentie indien de betrokkene daadwerkelijk in aanmerking komt voor huurtoeslag of een uitkering uit een gemeentelijk woonlastenfonds, danwel een woonkostentoeslag van de sociale dienst ontvangt onder voorwaarde om te zien naar goedkope woonruimte. De financiële problemen mogen niet direct het gevolg zijn van echtscheiding of relatiebeëindiging.
- Voorts kunnen ingezetenen van de gemeente in aanmerking komen voor urgentie indien het niet verwijtbaar is dat zij hun woonruimte moeten verlaten als gevolg van het overschrijden van de maximale huurgrens voor huurtoeslag indien gegeven het inkomen recht op huurtoeslag bestaat.

B. Medische indicatie

Ingezetenen van de regio, die in een om medische redenen (fysiek/psychisch) onhoudbare woonsituatie verkeren en om die reden een indicatie voor andere woonruimte hebben ontvangen, kunnen in aanmerking komen voor urgentie. Datzelfde geldt voor ingezetenen van de regio die te

maken hebben met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning verhuizing wordt aanbevolen in verband met ergonomische belemmeringen door ernstige fysieke belemmeringen kan aan ingezetenen van de regio urgentie worden verleend, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopst adequate voorziening is.

C. Volkshuisvestelijke indicatie

Huurders en eigenaar-bewoners van woningen in de regio die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moeten worden, kunnen in aanmerking komen voor urgentie.

Burgemeester en wethouders kunnen bij afgifte van de urgentie als hierboven bedoeld bepalen dat betrokken bewoners na voltooiing van de werken eenmalig een vooraf te bepalen passend aanbod krijgen tot terugkeer in het ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde complex. Wanneer geen passend aanbod als bedoeld in paragraaf 2.3. kan worden geboden in het ingrijpend verbeterde dan wel nieuwgebouwde complex, kan eenmalig een passend aanbod tot terugkeer elders in de woonbuurt worden gedaan.

D. Maatschappelijke indicatie

Woningzoekende die in verband met navolgende omstandigheden dringend woonruimte nodig hebben kunnen in aanmerking komen voor urgentie, het betreft hier:

- personen die verblijven in een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de regio of uit een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de regio, over wie met betrekking tot toewijzing van woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt.

Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

1. De woningzoekende die meent voor een sociale of medische indicatie voor urgentie in aanmerking te komen, dient hiertoe een schriftelijke aanvraag in bij burgemeester en wethouders van de woongemeente. De aanvraag dient in ieder geval een motivering te bevatten, waarin wordt vermeld:
 - de aard van de persoonlijke problematiek;
 - de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en
 - waarom verhuizing binnen zes maanden absoluut noodzakelijk is;
2. Bij een aanvraag om toekenning van een medische indicatie voor urgentie winnen burgemeester en wethouders advies in bij een door hen aan te wijzen medisch adviseur.
3. Bij een aanvraag om toekenning van een sociale indicatie voor urgentie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
4. Een aanvraag kan voor één indicatiegrond worden ingediend. Een aanvraag om toekenning van een indicatie voor urgentie waarover in het verleden reeds is beslist, wordt alleen dan in behandeling genomen indien er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden.
5. a. De aanvraag voor een volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend schriftelijk door de eigenaar van een woning bij burgemeester en wethouders worden ingediend.
b. De aanvraag voor een maatschappelijke indicatie voor urgentie kan uitsluitend worden ingediend bij burgemeester en wethouders door (personen die verblijven in) een van gemeentewege erkend opvangtehuis in de regio of een van gemeentewege erkende hulp- en dienstverleningsinstellingen in de regio, waarover met betrekking tot de toewijzing van woonruimte in regionaal of lokaal verband afspraken zijn gemaakt.

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten

1. Bij urgentieverlening stellen burgemeester en wethouders een zoekprofiel vast.
2. Urgent woningzoekenden met een sociale-, medische of maatschappelijke indicatie, kunnen met hun status "urgent" uitsluitend reageren op het regionale aanbod van passende flatwoningen vanaf de 1^e verdieping. In geval van een medische indicatie kan hiervan worden afgeweken indien in het advies

van de medisch adviseur als bedoeld in artikel 2.5.2 lid 2 uitdrukkelijk een ander woningtype wordt geadviseerd.

3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken, wanneer het belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woning krijgt toegewezen omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht. In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de huidige woongemeente kan reageren.
4. Urgent woningzoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie, kunnen met hun status "urgent" reageren op het regionale woningaanbod van **passende woningen** die qua woningtype vergelijkbaar zijn met de huidige woning die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.

Artikel 2.5.4 Intrekken urgentie

1. Burgemeester en wethouders trekken een urgentieverklaring in, indien:
 - a. niet langer aan de vereisten voor het verkrijgen van een urgentieverklaring wordt voldaan;
 - b. de urgentieverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de urgente in de eerste zes maanden na het verkrijgen van de urgentie niet zelf actief heeft gereageerd op aantoonbaar passend aanbod in de regionale woningkrant;
 - d. de urgente eenmaal een naar het oordeel van burgemeester en wethouders passende woonruimte in de regio heeft aangeboden gekregen.
2. Na het intrekken van een urgentieverklaring kan niet op grond van dezelfde omstandigheden opnieuw een urgentie worden aangevraagd.

Paragraaf 2.6 Toewijzen van woonruimte

Artikel 2.6.1 Aanbodstelsel voor de toewijzing van huurwoningen

1. Burgemeester en wethouders verlenen geregistreerde woningzoekenden medewerking bij het verkrijgen van zelfstandige woonruimte door middel van het aanbodstelsel.
2. Vrijkomende woonruimte van verhuurders die deelnemen aan het aanbodstelsel wordt geplaatst in het advertentiemedium, met uitzondering van:
 - woonruimte ten behoeve van verblijfsgerechtigden en statushouders;
 - wisselwoningen en plankwoningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting;
 - woonruimte ten behoeve van te bemiddelen urgenten en ten behoeve van bijzondere categorieën woningzoekenden;
 - afhankelijk van de lokale situatie of de situatie in de regio: woonruimte die als geheel met instemming van de eigenaar bestemd wordt of is voor bewoning door een woongroep;
 - afhankelijk van de lokale situatie of de situatie in de regio: zelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een groepswooncomplex, wat blijkt uit het gemeenschappelijk beheer van verblijfsruimte(n) en/of gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen in het betreffende complex;
 - afhankelijk van de lokale situatie of de situatie in de regio: standplaatsen voor woonwagens;
 - afhankelijk van de lokale situatie of de situatie in de regio: gehandicaptenwoningen, woningen voor minder validen en seniorenwoningen met zorgvoorzieningen;
 - afhankelijk van een overeenkomst als bedoeld in artikel 2.8.1, lid twee: woonruimte als onderdeel van Lokaal Maatwerk.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere categorieën woningzoekenden en woningzoekenden met een indicatie urgent door bemiddeling medewerking verlenen bij het verkrijgen van woonruimte,

indien zij er niet in slagen binnen 6 maanden na afgifte urgentie op eigen initiatief passende woonruimte te vinden. Deze bemiddeling vindt, met inachtneming van artikel 2.5.4. lid 1 sub d, binnen 12 maanden plaats nadat de urgentieverklaring is afgegeven.

4. Het advertentiemedium verschijnt periodiek per gemeente dan wel per groep van gemeenten in de regio. Het advertentiemedium biedt inzicht in het aanbod van tenminste de woonruimte in beheer bij corporaties en waarvoor het vergunningenstelsel geldt, van de gemeente of van de groep van gemeenten in de regio. Het advertentiemedium moet tijdig voor alle geïnteresseerde woningzoekenden in de regio verkrijgbaar zijn.
5. Ter bepaling van de volgorde worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woning wordt voor verhuring aangeboden op volgorde van de anciënniteit.
6.
 - a. Woningzoekenden met de status "urgent" hebben - in afwijking van het bepaalde in het vorige lid - voorrang boven alle andere kandidaten in de provincie, indien de woonruimte past binnen het door burgemeester en wethouders voor de urgente vastgestelde zoekprofiel en zij hebben gereageerd binnen de zoektermijn.
 - b. De volgorde van toewijzing tussen urgenten wordt op basis van anciënniteit bepaald door de datum van de verlening van de urgentie
 - c. In afwijking van lid zes onder a, kunnen burgemeester en wethouders met instemming van de eigenaar van woonruimte, in het advertentiemedium woonruimte aanwijzen, waarop de status "urgent", niet geldig is.
7. In het geval van een eventuele voorrangsregeling in het kader van beperkte bouwmogelijkheden hebben lokale woningzoekenden, conform de inhoud van de regeling, tijdelijk voorrang.
8. Alleen de reactie van de woningzoekende die voldoet aan de voorwaarden die gelden voor de desbetreffende woning, wordt in behandeling genomen.
9. De woningzoekende mag per uitgave van het advertentiemedium op maximaal vier advertenties reageren. Bij meer dan het vastgestelde aantal reacties per uitgave, wordt het maximale aantal reacties in behandeling genomen van de desbetreffende woningzoekende.
10. Indien een advertentie tot een toewijzing leidt, wordt daarvan in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingang van de contractueel overeengekomen eerste bewoningsdatum mededeling gedaan. Ook van toewijzingen van woningen op grond van het derde lid van dit artikel wordt in het advertentiemedium binnen veertien dagen na ingang van de contractueel overeengekomen eerste bewoningsdatum mededeling gedaan in het advertentiemedium.

Paragraaf 2.7 Standplaatsen voor een woonwagen

Artikel 2.7.1 Register van standplaatszoekenden

1. Met inachtneming van de inschrijvingseisen van artikel 2.4.1 lid 2 houden burgemeester en wethouders een register bij van standplaatszoekenden, waarop de standplaatszoekenden in de volgorde als aangegeven in artikel 2.7.2 worden genoteerd.
2. De standplaatszoekenden ontvangen van hun inschrijving bericht.
3. Ter aanvulling op het bepaalde in artikel 2.4.4 lid 3, vervalt de inschrijving als standplaatszoekende ook indien:
 - a. de standplaatszoekende een standplaats of een woning in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;
 - b. de standplaatszoekende tweemaal een standplaats door burgemeester en wethouders is toegewezen en deze beide malen door de aanvrager is geweigerd om naar het oordeel van burgemeester en wethouders ongegronde redenen.

Artikel 2.7.2. Toewijzing van standplaatsen

1. Burgemeester en wethouders wijzen alleen maar een standplaats toe aan een standplaatszoekende die ingeschreven staat als bedoeld in artikel 2.7.1 lid 1.
2. Binnen het bepaalde in lid 1 geldt voor ingeschreven woningzoekenden de volgende rangorde bij toewijzing:
 - a. standplaatszoekenden worden afnemend gerangschikt op de registratieduur van de standplaatszoekende;
 - b. in afwijking van het gestelde in lid 2 a kan voorrang worden verleend aan urgent standplaatszoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie.

Artikel 2.7.3 Vergunning

1. Ter aanvulling op het bepaalde in artikel 2.2.3 wordt voor een standplaats voor een woonwagen een huisvestingsvergunning verleend, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de standplaatszoekende neemt in het in artikel 2.7.1 genoemde register de bovenste plaats in, of de boven hem staande standplaatszoekenden willen niet in aanmerking komen voor de standplaats;
 - b. voor het plaatsen van de woonwagen op de standplaats is aan de huurder een bouwvergunning verleend op grond van de Woningwet.
2. Paragraaf 2.3 blijft in geval van standplaatszoekenden buiten toepassing.

Paragraaf 2.8 Organisatie en bevoegdheden

Artikel 2.8.1 Overeenkomsten

1. Burgemeester en wethouders kunnen met besturen van woningcorporaties een overeenkomst sluiten waarin afspraken worden neergelegd over de wijze waarop de samenwerking op het terrein van de woonruimteverdeling gestalte wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen ook met andere marktpartijen overeenkomsten afsluiten over samenwerking bij woonruimteverdeling.
2. Door middel van Lokaal Maatwerk kunnen burgemeester en wethouders met eigenaren of groep van eigenaren van woonruimte, een overeenkomst sluiten waarin afspraken worden neergelegd over de wijze van toewijzing. De overeenkomst kan in de plaats treden van het geheel of delen van deze verordening, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan
 - a. Lokaal Maatwerk is toegestaan op maximaal 30% van het in de gemeente vrijkomende aanbod van woonruimte onder de huurprijs- en kooprijsgrens.
 - b. Lokaal Maatwerk heeft betrekking op:
 - voorrang bij beperkte bouwmogelijkheden
 - afwijking van de verhouding inkomen – huur zoals in artikel 2.3.1. beschreven;
 - aanvullende toelatingseisen op complexniveau bij beheerproblemen;
 - een ander toewijzingsstelsel dan het aanbodmodel;
 - gerichte doorstroming met voorrang voor woningzoekenden die specifieke woonruimte achterlaten;
 - voorrangregeling voor specifieke doelgroepen van beleid;
 - de regeling Huur-Direct
 - de regeling Experimenten
3. Niet onder Lokaal Maatwerk vallen:
 - Labelling
 - Toepassing van de hardheidsclausule
 - Toewijzing van woningen aan statushouders

Artikel 2.8.2 Mandatering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van hun bevoegdheden krachtens hoofdstuk 2 te mandateren aan eigenaren of groep van eigenaren van woonruimte.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 3.1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woonruimten.

Artikel 3.1.2 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1:

- a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
- b. met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Artikel 3.1.3 Aanvragen van een vergunning

1. De aanvraag van een vergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:
 - a. naam en adres van de eigenaar of diens gemachtigde;
 - b. gegevens over de huidige situatie:
 - adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - huur- of koopprijs;
 - aantal kamers;
 - woonoppervlak;
 - woonlaag en
 - staat van onderhoud;
 - c. gegevens over de beoogde situatie:
 - bestemming;
 - bouwtekening/bouwvergunning en
 - compensatievoorstel;
 - d. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
 - verwachte huur- of koopprijs;
 - naam van de toekomstige bewoner(s);
 - omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en
 - schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
3. Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici kunnen burgemeester en wethouders het advies inwinnen van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.
4. Op of bij de vergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen een jaar van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de opgelegde compensatie;
 - d. de mededeling dat pas nadat voldoende is gecompenseerd, gebruik gemaakt mag worden van de vergunning;
 - e. overige voorwaarden.

5. Indien aanvrager een tijdelijke behoefte kan aantonen, kunnen burgemeester en wethouders een tijdelijke vergunning voor maximaal vijf jaar verlenen.

Artikel 3.1.4 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning, indien naar hun oordeel het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
2. Indien burgemeester en wethouders hebben vastgesteld, dat het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang minder zwaar weegt dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning verleend indien aanvrager:
 - a. bereid is compensatie te bieden als bedoeld in art. 3.1.5 en
 - b. aan de door burgemeester en wethouders in het belang van de voorziening in de behoefte aan woonruimte verband houdende voorwaarden en voorschriften is voldaan.

Artikel 3.1.5 Compensatie

1. Compensatie moet worden geboden door het toevoegen aan de woningvoorraad van andere, vervangende woonruimte die naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte.
2. Voor het berekenen van de vloeroppervlakte van de te compenseren woonruimte wordt uitgegaan van de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
3. Indien en voor zover de compensatie als bedoeld in het eerste lid niet mogelijk is, is de aanvrager een financiële bijdrage verschuldigd. Daarbij gelden de volgende prijzen (per vierkante meter, peildatum 1 juli 2010), als een vergunning voor onbepaalde tijd wordt verleend:
 - a. € 406,- in geval van het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;
 - b. € 314,- in geval van het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van nietzelfstandige woonruimte;
 - c. € 219,- in geval van samenvoeging of omzetting van woonruimte.Als een tijdelijke vergunning als bedoeld in artikel 3.1.3 lid 5 wordt verleend, wordt tien procent (10%) per jaar van het bedrag genoemd onder respectievelijk a, b of c (afhankelijk van welke situatie van toepassing is) gehanteerd.
De compensatiebedragen worden jaarlijks per 1 juli vermenigvuldigd met toepassing van het consumentenprijsindexcijfer van het voorafgaande kalenderjaar.
4. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, kan uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.
5. Bij het als compensatie toevoegen van woonruimte dient door de aanvrager **binnen** vier weken na de verzenddatum van het besluit van burgemeester en wethouders een waarborgsom te worden betaald, ter grootte van een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag.
6. De waarborgsom vervalt aan het in het vierde lid bedoelde fonds wanneer niet binnen een jaar na het besluit tot vergunning andere, vervangende woonruimte aan de woningvoorraad is toegevoegd. Zonodig kan deze termijn telkens met een jaar worden verlengd tot maximaal drie jaar.
7. Voor elk jaar of gedeelte van een jaar waarin de woonruimte onttrokken is geweest, vervalt een derde deel van de bankgarantie aan het in het vijfde lid bedoelde fonds.

Artikel 3.1.6 Vrijstelling

Vrijstelling van het verbod als bedoeld in artikel 3.1.2 a. wordt verleend wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het aantal vierkante meters dat ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan de bestemming wordt onttrokken, beslaat niet meer dan een door burgemeester en wethouders te bepalen vloeroppervlakte;

- b. degene die het bedrijf uitoefent is ook de bewoner van de woning;
- c. de uitoefening van het bedrijf vindt plaats zonder verbouwing van de woning;
- d. de uitoefening van het bedrijf past binnen de woonbestemming van het pand, dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders en
- e. voordat tot onttrekking aan de woonbestemming wordt overgegaan, wordt aan burgemeester en wethouders melding van het voornemen gedaan én is van hen bevestiging van ontvangst van de melding ontvangen.

Artikel 3.1.7 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen een jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 3.2 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 3.2.1. Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen, bevattende woonruimte.

Artikel 3.2.2. Vergunningvereiste

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

Artikel 3.2.3 Aanvragen van een splitsingsvergunning

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende stukken:
 - a. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;
 - b. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigde makelaar. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw en
 - c. indien burgemeester en wethouders dat nodig achten, kan overlegging van andere stukken verzocht worden.
2. Op of bij de splitsingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders in elk geval de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen een jaar van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt moet worden en
 - b. de gebouwde onroerende zaak waarop de splitsing betrekking heeft.

Artikel 3.2.4 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren, indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest, dan wel, indien het gebouw of het gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk

- verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik genomen;
- b. de huurprijs van een of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens;
 - c. de aanvrager niet kan waarborgen, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven, c.q. de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning en
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. Hierbij wordt mede de ligging en de te verwachte vraag naar de in het betreffende gebouw of een gedeelte van een gebouw opgenomen woonruimten betrokken.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eveneens een splitsingsvergunning weigeren indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft is gelegen, een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing of leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;
 - b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens artikel 3.2.5 is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd;
 - c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelige gevolgen heeft voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden en
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij de splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen ten slotte een splitsingsvergunning weigeren, indien:
 - a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
 4. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
 - a. burgemeester en wethouders ingevolge de artikelen 14 tot en met 25 van de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
 - b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat, die ingevolge de artikelen 29 tot en met 38 van de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard

Artikel 3.2.5 Aanhouding van de splitsingsaanvraag

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning aanhouden, indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of van een herziening daarvan;
 - b. dat besluit is genomen voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend en
 - c. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.
2. De aanhouding als bedoeld in het vorige lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen.

3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 3.2.4, lid 3 met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
4. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

Artikel 3.2.6 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen en jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 3.3 Organisatie en bevoegdheden

Artikel 3.3.1 Mandatering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens hoofdstuk 3 te mandateren aan een door hen aan te wijzen functionaris.

HOOFDSTUK 4 VERDERE BEPALINGEN.

Artikel 4.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Indien een woningzoekende op basis van dit oordeel de indicatie "urgent" krijgt, dan is deze indicatie uitsluitend in de gemeente geldig.

Artikel 4.2 Strafbepaling

Degene die handelt in strijd met het bepaalde in artikelen 2.2.1, 3.1.2 of 3.2.2 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 4.3 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de bij artikel 4.2 strafbaar gestelde feiten zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de wet aangewezen ambtenaren belast de in het eerste lid genoemde ambtenaren, voor zover zij door de Minister van Justitie daartoe zijn aangewezen.
3. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheid als genoemd in artikel 75, 77 en 78 van de wet.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 5.1 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening gemeente Wijk bij Duurstede 2011.

Artikel 5.2 Overgangsbepaling

Aanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze verordening worden afgehandeld volgens het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze verordening.

Artikel 5.2 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na de bekendmaking daarvan en werkt terug tot en met 1 januari 2011. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervalt de "Huisvestingsverordening gemeente Wijk bij Duurstede" vastgesteld op 6 juni 2006.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van het gemeenteraad gehouden op *1 maart 2011*

griffier,

voorzitter,

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

TOELICHTING HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1.1 Begripsomschrijving

lid 9 Dit is een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst. Voorbeelden zijn: een boswachterwoning, een portierswoning. Er is dus een direct verband tussen de aard van het werk en het bewonen van de woning. Het huurrecht is in dat geval niet van toepassing. Als er geen direct verband is tussen de aard van het werk en het bewonen van de dienstwoning, spreekt men van een onechte dienstwoning. Het huurrecht is dan wel van toepassing. Bijvoorbeeld: een postbode die een woning krijgt aangeboden in Groningen en nadien zijn arbeidsovereenkomst opzegt, heeft dus wel recht op huurbescherming. Zogenaamde verpleegstersflats zijn soms echte en soms onechte dienstwoningen. Als een verpleegkundige intern woont, zodat zij feitelijk een kamer in het ziekenhuis huurt, zal er sprake zijn van een echte dienstwoning. Betreft het echter flats die speciaal gebouwd zijn om verpleegkundigen aan woonruimte te helpen, dan is er geen direct verband tussen het werk en het bewonen van de flat en zal in de regel het huurrecht wel van toepassing zijn.

lid 10 Een economische binding aan de provincie wordt in elk geval aangenomen indien:

- iemand tenminste 18 uur per week bij een bedrijf of instelling in de provincie in hetzij vaste dienst is, hetzij een tijdelijk dienstverband heeft met de vooropgezette bedoeling dit om te zetten in een vast dienstverband of bij minder uren, ten minste een netto-inkomen uit arbeid heeft op bijstandsniveau;
- iemand als zelfstandig ondernemer in zijn bestaan voorziet en aantoonbaar dat de zetel van zijn bedrijf in de provincie is gevestigd.

Met in acht name van het bovenstaande is het tijdstip waarop de economische binding ingaat, het moment waarop schriftelijk aan de hand van respectievelijk een huur- of koopcontract of arbeidsovereenkomst, kan worden aangetoond dat:

- de zetel van het bedrijf of de instelling waar iemand werkzaam is of zal gaan werken, in de provincie gevestigd is of binnen redelijke termijn gevestigd zal worden;
- het dienstverband bij het bedrijf of de instelling binnen redelijke termijn zal ingaan.

Lid 11 Een eigen huisnummer wordt toegekend als de woning voldoet aan de eisen die in het Bouwbesluit zijn gesteld aan woonfuncties dan wel aan het programma van eisen behorende bij het splitsen van woonruimte.

lid 18 Bij het toewijzen van huurwoningen wordt het huidige inkomen gehanteerd.

lid 22: Deze grens is door Gedeputeerde Staten voor onze gemeente voor onbepaalde tijd vastgesteld op € 181.512. Door de redactie van het artikel is voor een verhoging van de grens geen wijziging van de verordening nodig.

Artikel 1.2 Leegmelding

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

TOELICHTING HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE.

Artikel 2.2.2 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

lid 2 Eerste gedachtenstreepje: Dit geldt niet voor de gevallen bedoeld in de artikelen 267 lid 6, 268 lid 3 of 270 lid 1 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Tweede gedachtestreepje: in afwijking met de Wet op de huurtoeslag worden de inkomensgegevens van inwonende kinderen, kleinkinderen en pleegkinderen jonger dan 27 jaar niet meegeteld, gezien de grote kans op wijziging in de samenstelling van het huishouden gedurende de woonduur.

Artikel 2.2.3 Eisen voor vergunningverlening

onder c, 1^e ged.streepje: De eis van economische of maatschappelijke binding geldt niet, indien zich een situatie voordoet als beschreven in artikel 6 van het Besluit. Dit betreft gevallen van woningruil waarbij tenminste één van de betrokken partijen behoort tot een beschermde groep, of als aan de ruil een aanvaarding van een werkkring ten grondslag ligt. Ook kan er in gevolge de Huisvestingswet geen bindingseis gesteld worden als het personeel van het Europees Laboratorium voor ruimtetechnologie van de European Space Research Organisation betreft dat hun functie in Nederland uitoefent.

onder d, 2^e ged.streepje: dit geldt niet indien zich een situatie voordoet als aangegeven in artikel 9 van het Besluit. Dit betekent dat het niet lang genoeg ingeschreven staan niet kan worden tegengeworpen aan degene die:

- reeds medehuurder van de woning was ingevolge artikel 266 1^e lid of 267 1^e lid van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en nu de huurovereenkomst voortzet krachtens artikel 266 3^e lid, 267 6^e lid of 268 1^e lid van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- werkzaam is in Nederland ten behoeve van het Europees Laboratorium voor ruimtetechnologie.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbidding

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

Artikel 2.3.2 Bezettingsnorm

lid 1 De eigenaar van de woonruimte kan in overleg met burgemeester en wethouders maatwerk toepassen op complexniveau. De bezettingsnorm kan hiermee op beperkte schaal worden toegepast.

Artikel 2.4.2 Aanvraag tot inschrijving

lid 1 Voor de inschrijving als woningzoekende is het niet nodig een groot aantal bewijsstukken in te leveren. De woningzoekende is zelf verantwoordelijk voor zijn gegevens en deze worden pas gecontroleerd als de woningzoekende een woning heeft gevonden. De volgende bewijsstukken worden daarbij betrokken:

- Bij het bestaan van een maatschappelijke binding: uittreksels uit het persoonsregister of verklaringen van overige regiogemeenten waar men heeft gewoond, dan wel een verklaring van de onderwijsinstelling waar men een dagopleiding volgt;
- Bij het ontbreken van maatschappelijke binding: een werkgeversverklaring dan wel een inschrijvingsbewijs van de kamer van Koophandel, of andere gegevens waaruit een economische binding aan de regio blijkt;
- Bij het ontbreken van zowel een maatschappelijke als een economische binding aan de regio: bewijsstukken waaruit blijkt dat men behoort tot een van de in artikel 13c van de wet genoemde beschermde groepen en

- Een verklaring omtrent het inkomen

Artikel 2.4.3 Bewijs van inschrijving

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

Artikel 2.4.4 Geldigheidsduur

lid 2 Voor de verlening van de inschrijving als woningzoekende is het niet nodig een groot aantal bewijsstukken in te leveren. De woningzoekende is zelf verantwoordelijk voor zijn gegevens en deze worden pas gecontroleerd als de woningzoekende een woning heeft gevonden.

lid 3 Een woningzoekende moet worden uitgeschreven indien hij of zij in de eigen regio een huurwoning betreft die hem of haar is aangeboden via het aanbodsysteem. Uitschrijving vindt niet plaats indien de woningzoekende op kamers gaat wonen, of een woning betreft van een particulier waarmee geen afspraken gemaakt zijn over de wijze van verdelen van zijn woning(en) of een koopwoning betreft of een zelfstandige woonruimte is betrokken buiten de regio. Hierbij dient te worden vermeld dat het woningzoekendenbestand jaarlijks wordt opgeschoond. Iedere ingeschreven woningzoekende wordt jaarlijks gevraagd of men ingeschreven wenst te blijven. Indien de woningzoekende zulks wenst, dan wordt hij of zij alsnog uitgeschreven als woningzoekende.

Sinds 1 juli 1998 is op basis van praktijkervaringen als uitschrijvinggrond opgenomen de aankoop van een door een woningzoekende zelf bewoonde huurwoning. Uitschrijving is formeel mogelijk. Aanbevolen wordt echter om bij aankoop een bericht te sturen dat de inschrijving zonder tegenbericht komt te vervallen. Er kan dan bij actief handelen van de woningzoekende de mogelijkheid worden geboden de huidige inschrijving (voor huur en/of koop) te handhaven.

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

lid 4 Dubbelinschrijvingen voor een huurwoning zijn overbodig. Het zijn vooral huishoudens die zich voor de totstandkoming van het regionaal aanbodsysteem in een buurgemeente hebben laten registreren, die dubbele inschrijvingen kennen. Het is in het belang van de woningzoekende om de meest recente inschrijvingen te laten vallen zodat zij niet met een minder kansrijk inschrijfnummer reageren op vrijkomend aanbod. Het tweede deel van het artikel strekt er toe te voorkomen dat met het doorhalen van een dubbele inschrijving voor een huurwoning de eventuele inschrijving voor een koopwoning komt te vervallen. Wanneer gemeenten geen afspraken hebben gemaakt over de onderlinge uitwisselbaarheid van lokale lijsten ten behoeve van de verkoop van koopwoningen zijn hierdoor wel meerdere registraties voor koopwoningen mogelijk.

Artikel 2.5.1 Urgent woningzoekenden

lid 2 Door middel van dit artikel is gepoogd het aantal urgentieverleningen tot noodsituaties te beperken. Urgenten krijgen daarmee een sterke positie: zij hebben absolute voorrang op anderen en kunnen in beginsel binnen zes maanden gehuisvest worden. Door het beperken van urgenties kan een redelijk percentage woningen aan niet-urgente woningzoekenden worden toegewezen. Veel situaties die vroeger stevast tot urgentie leidden, gelden in deze verordening niet als noodsituatie en leiden dus niet langer tot urgentie. Geen urgentie wordt bijvoorbeeld verleend:

1. indien voor bepaalde omstandigheden een andere weg of procedure meer aangewezen is, bijvoorbeeld:
 - bij overlast van burens of burenruzie zijn de aangewezen instanties de politie, de rechtbank,
 - bij gebrekkige woonruimte en huurgeschillen zijn de aangewezen instanties de verhuurder, de huurcommissie en de kantonrechter.
2. bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen).
3. bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding.

4. bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woon-werk afstand.

Lid 3 sub A onder C: Met co-ouderschap wordt een regeling aangeduid tussen de ouders over de zorg voor de kinderen. Dit kan betekenen dat de praktische en financiële zorg voor de kinderen wordt gedeeld. Co-ouderschap kan maar tot maximaal één urgentie leiden en als één van de ouders in de huidige woning blijft wonen wordt geen urgentie verleend. De gemeente heeft daarmee voldaan aan de zorgplicht, namelijk het voorkomen van dakloosheid van minderjarige kinderen. Dat beide partijen co-ouderschap overeenkomen maar dit voorlopig nog niet kunnen uitvoeren, behoort tot de eigen verantwoordelijkheid van beide partijen.

Lid3 sub D Dit artikellid geldt voor personen die in een "Blijf van mijn lijf" of Fiom-huis in de regio wonen: zij krijgen voorrang bij het verkrijgen van woonruimte (conform de eerder in regionaal of sub-regionaal verband gemaakte afspraken). Deze urgentie wordt bij registratie direct toegekend, zolang het afgesproken aantal woningen per gemeente nog niet is overschreden. Jaarlijks krijgt een, in verhouding tot het aantal vrijkomende huurwoningen, redelijk aantal personen uit opvangtehuizen voorrang op basis van regionale of lokale afspraken. Om in aanmerking te komen voor een maatschappelijke indicatie voor urgentie dient de betrokkene gedurende een bepaalde tijd te zijn begeleid of behandeld door een in de regio werkzame hulp- en dienstverleningsinstelling. Dit kunnen ook andere instellingen zijn dan eerder in deze toelichting genoemd.

Artikel 2.5.2 Aanvraag en besluitvorming tot urgentie

lid 2 Met het oog op de uniformiteit jegens woningzoekenden verdient het de voorkeur te komen tot één medisch adviseur voor alle regiogemeenten.

lid 3 De aan te wijzen instantie kan ook, namens burgemeester en wethouders, de urgentieverlening zelf ter hand nemen. Er is echter geen verplichting om een regionale urgentiecommissie in te stellen.

Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheden urgenten.

lid 2 Met dit artikel is beoogd eenduidigheid en een optimale afstemming van de zoekprofielen op de lokale en regionale woningmarkt te realiseren. Het standaard (regionale) zoekprofiel voor iedere urgent woningzoekende is een flatwoning (het woningtype dat over het algemeen het minst schaars is) vanaf de eerste woonlaag.

Lid 3: van het standaard zoekprofiel kan worden afgeweken als volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Dit zoekprofiel geldt dan alleen voor de woongemeente.

Lid 4: Urgent woningzoekenden met een volkshuisvestelijke indicatie krijgen wel een regionaal zoekprofiel mee. Dit vanwege de wezenlijk andere positie waarin deze urgenten zich bevinden. Die is principieel anders dan bij een medische urgentie of echtscheidingsurgentie. Bij een volkshuisvestelijke indicatie wordt men urgent omdat de gemeente en de eigenaar van de woning andere plannen hebben met de grond waarop de woning staat. De bewoner vraagt niet zelf om persoonlijke redenen om urgentie, maar wordt gevraagd de woning te verlaten in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang. Deze positie rechtvaardigt een breder en ruimer, regionaal geldend zoekprofiel.

Artikel 2.6.1 Aanbodstelsel

lid 2 Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er vaak sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen. Wanneer de leden onzelfstandige woonruimte bewonen valt de verdeling buiten het bereik van de verordening. Er is sprake van een groepswooncomplex wanneer de leden van de woongroep ieder een zelfstandige woonruimte bewonen.

lid 6 sub c: Burgemeester en wethouders bepalen in onderling overleg met de in de gemeente werkzame corporaties, in welke woningcomplexen in potentie ter beschikking komende woningen, uitgesloten zouden kunnen worden voor urgenten (met dien verstande dat de status "urgent", niet geldig is). Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze complexen in hun geheel worden uitgesloten. Wanneer in een geoormerkt complex een woning ter beschikking komt, krijgt de corporatie mandaat om te beoordelen of de betreffende woning daadwerkelijk wordt aangewezen als woning waarop de status urgent niet geldig is. Het moet hierbij gaan om een woning die naar verwachting een veel hoger dan gemiddeld aantal reacties zal opleveren (het betreft dus een door woningzoekenden zeer gewilde woning). Corporaties kunnen zich daarbij bijvoorbeeld baseren op aantallen reacties op vergelijkbare woningen in het complex. Hierbij dient bedacht te worden dat er vaak geen tijd is om bij mutaties vooraf te overleggen met de gemeente. Bij een huuropzegging dient altijd rekening te worden gehouden met de deadline van de woningkrant. Er zou anders ongewenste huurderiving kunnen ontstaan. Het is overigens niet de bedoeling te veel woningen uit te sluiten voor urgenten. Terughoudendheid dient te worden betracht. Daarom mag per jaar niet meer dan 5% van het totaal aantal woningen per gemeente dat in het voorgaande jaar in de Woningkrant is aangeboden, worden aangemerkt als woning waarop de status "urgent" niet geldig is. De tussen gemeente en corporaties overeengekomen complexen (inclusief adresgegevens) worden schriftelijk vastgelegd voor een periode van één jaar. Deze regeling valt niet onder Lokaal Maatwerk.

Artikel 2.7.2 Toewijzing van standplaatsen

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

Artikel 2.8.1 Overeenkomsten

Lid 2a: Bij het bepalen van het woningaanbod wordt gekeken naar het jaarlijks in de gemeente vrijkomende aanbod van woningen waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist. Daarbij wordt uitgegaan van het gemiddelde aanbod over de afgelopen drie jaar. Een overschrijding van het maximum percentage wordt gemeld aan de gemeenteraad.

lid 2b Lokaal Maatwerk heeft betrekking op:

1e : voorrang bij beperkte bouw mogelijkheden: ten tijde van de totstandkoming van deze verordening bereidt de provincie beleidsregels voor voor gemeenten met beperkte bouw mogelijkheden. Als het goed is, wordt de gemeente Wijk bij Duurstede als zo'n gemeente aangemerkt. In dat geval is het toegestaan het lokaal maatwerk ook te gebruiken om aan de gemeente gebonden woningzoekenden voorrang te geven. Zie ook artikel 2.6.1, 7^e lid

2^e: de verhouding inkomen – huur waarbij woonruimte kan worden aangeboden met ruimere of krappere grenzen. Ook in de verordening 2005 werd deze ruimte, weliswaar beperkt, geboden. Hiermee kan onder andere aanbod en vraag op elkaar worden afgestemd van grote gezinnen en senioren ongeacht het feit dat de te ontvangen huurtoeslag hoger kan zijn dan vanuit het financiële beheer wenselijk wordt geacht.

3e -: De aanvullende toelatingseisen waren in de voorgaande verordening reeds mogelijk via het flexibiliteitsartikel. Bij het beheer van bepaalde complexen kan het nodig zijn aanvullende eisen te stellen.

4e -: Lokaal Maatwerk is ook geschikt voor de toepassing van alternatieve toewijzingssystemen. Als uitgangspunt bij de woonruimteverdeling is weliswaar gekozen voor het aanbodmodel maar voor bepaalde doelgroepen kan een ander toewijzingssysteem uitkomst bieden. Voorbeeld hiervan is de toewijzing door middel van loting. Conform artikel 2.6.1 lid 2 worden bepaalde woningen, zoals

woningen voor statushouders, niet via het aanbodmodel verdeeld, dit valt niet onder Lokaal Maatwerk; hetzelfde geldt voor de 5% regeling uit artikel 2.6.1, lid 6c.

5e -: Met name voor huurwoningen had de vorige huisvestingsverordening weinig mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Met Lokaal Maatwerk wordt deze mogelijkheid geboden waarbij het "doorstroomrendement" afhankelijk is van lokaal beleid.

6e -: Door een gemeente aan te wijzen specifieke doelgroepen kunnen voorrang krijgen bij de verdeling van woonruimte. Gelijk aan de systematiek van de hardheidsclausule geldt deze voorrang uitsluitend lokaal.

7e -: de Huur – Directpagina is een speciale rubriek in het advertentiemedium zoals is bedoeld in artikel 2.6.1 lid 4, waarop woningen worden aangeboden, waarbij een op grond van aantoonbare ervaringsgegevens gebaseerd vermoeden bestaat dat er bij regulier adverteren geen gegadigden zijn die een passende toewijzing mogelijk maken.

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

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

8e: De regeling experimenten:

Bij een experiment moeten de volgende punten scherp naar voren komen:

- a. een duidelijke aanleiding; het 'waarom' van een experiment;
- b. een experiment heeft een duidelijk omschreven beoogd effect, dit effect is meetbaar. Zo mogelijk vindt een nulmeting plaats bij de start van een experiment;
- c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden en
- d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium.

TOELICHTING HOOFDSTUK 3 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Artikel 3.1.4 Criteria voor vergunningverlening

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

Artikel 3.1.5 Compensatie

Compensatie dient niet als afschrikmiddel, maar als compensatie voor verloren woonruimte elders (het woningtekort in de regio is dusdanig dat er in principe geen woningen verloren moeten gaan ten behoeve van andere doeleinden). De hoogte van de compensatie moet in redelijke verhouding staan tot het met de compensatie te bereiken doel (vervangen/realiseren van woonruimte).

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

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

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

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

Onderbouwing compensatiebedragen

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

Voor diverse categorieën van woonruimte bedragen de grondkosten in de regio (prijsspeil 1 januari 2001), gemiddeld € 363,93 per m². De verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedragen gemiddeld € 1.032,80 per m². Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedraagt € 668,87 per m². Dit verschil wordt als uitgangspunt genomen voor zowel het vaststellen van een onrendabele top als voor een stimuleringsbijdrage. Echter, met een functieverandering (van bedrijfsgebouw naar woongebouw) verkrijgt het onroerend goed een meerwaarde die ten gunste komt van de eigenaar. Met een waardevermeerdering wordt rekening gehouden bij het vaststellen van zowel het compensatiebedrag als de stimuleringsbijdrage.

Omdat een waardevermeerdering sterk afhankelijk is van een aantal niet te beïnvloeden variabelen (waaronder vraag, aanbod en prijs op de woningmarkt) en hierdoor niet op voorhand al een juiste verdeelsleutel kan worden opgesteld die bij conjunctuurveranderingen actueel blijft, wordt een bijdrage in de helft van de onrendabele top als voldoende stimulering gezien. Derhalve dus (afgerond) € 334,44 per m². Omdat dit bedrag per m² als stimuleringsbijdrage beschikbaar kan worden gesteld, is dit bedrag meteen ook het uitgangspunt bij het berekenen van een financiële compensatie per m². Factoren die de hoogte van de financiële compensatie mede bepalen zijn:

- gaat zelfstandige (100%) of onzelfstandige (75%) woonruimte verloren;
- blijft de woonruimte (gedeeltelijk) bestaan maar wordt deze samengevoegd of omgezet naar een ander segment van de woningmarkt gebracht (50%);
- wordt de woonruimte tijdelijk (10% per jaar) of definitief onttrokken.

De verschillen in compensatiebedragen zijn dus het gevolg van de invloed die een onttrekkingsmaatregel op de woningmarkt heeft.

Het compensatiebedrag van € 334,44 per m² (prijsspeil 1 januari 2001) vermenigvuldigd met de consumentenprijsindexen van de afgelopen jaren komt op € 381,- (afgerond) per 1 juli 2006. Dit afgeronde compensatiebedrag wordt jaarlijks, per 1 juli, geïndexeerd met toepassing van de consumentenprijsindex van het voorafgaande kalenderjaar.

TOELICHTING HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 5.2:

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

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

Voor doorstromers die al staan ingeschreven, vindt deze omzetting plaats op 1 juli 2006, op basis van de tot 1 juli 2006 opgebouwde woonduur. Als de feitelijke inschrijfdatum een gunstiger inschrijftijd oplevert dan de inschrijftijd die ontstaat na omzetting van de woonduur, dan wordt de datum van feitelijke inschrijving aangehouden.

Voor doorstromers die zich tussen 1 juli 2006 en 1 januari 2007 inschrijven, vindt deze omzetting direct bij inschrijving plaats.

Na de omzetting neemt de inschrijfduur op dezelfde wijze toe als die van overige woningzoekenden.

Naast deze mogelijkheid voor alle doorstromers uit de regio om vóór 1 januari 2007 de woonduur te laten omzetten in inschrijfduur, wordt er voor doorstromers uit de gemeente de volgende mogelijkheid geboden: als zij vóór 1 januari 2007 reageren op een woning in de gemeente Wijk bij Duurstede, telt voor die woning hun volledige woonduur mee als inschrijfduur.

BIJLAGE 2 WIJZIGINGEN

Hierna wordt aangegeven op welke punten deze verordening afwijkt van de tot op heden geldende verordening:

Gewijzigde artikelen per 1 juli 2006

Artikel 1.1. de leden van dit artikel zijn vernummerd door toevoeging van enkele begrippen.

Artikel 1.1. lid 9 (begripsbepaling) Echte dienstwoning is vervangen door dienstwoning.

Artikel 1.1. lid 10 en 25 (begripsbepaling) De economische binding aan de regio is vervangen door binding aan de provincie. Dezelfde wijziging is ook van toepassing op lid 25 de maatschappelijke binding. De vervanging van regionale bindingseisen voor provinciale bindingseisen is verwerkt in de huisvestingsverordening voor artikel 2.2.3, artikel 2.4.1 lid 2, artikel 2.6.1 lid 6a en artikel 2.6.2 lid 2.

Artikel 1.1. lid 12 (begripsbepaling) Toevoeging definitie gegadigde.

Artikel 1.1. lid 16 (begripsbepaling) Tekstuele wijziging door de wijziging van de huursubsidiewet in de 'Wet op de huurtoeslag'. In de verordening heeft dit tot meerdere wijzigingen geresulteerd. Naast de naamswijziging van de wet heeft het begrip 'huursubsidie' plaatsgemaakt voor 'huurtoeslag'.

Artikel 1.1. lid 22 (begripsbepaling) Omschrijving kooprijsgrens aangepast zodat altijd aangesloten wordt op de meest recente door GS vastgestelde kooprijsgrens.

Artikel 1.1. lid 24 (begripsbepaling) Toevoeging definitie van Lokaal maatwerk.

Artikel 1.1. lid 28 (begripsbepaling) Toevoeging definitie van provincie.

Artikel 1.1. lid 30 (begripsbepaling) definitie rekenhuur aangepast op inwerkingtreding Wet op de Huurtoeslag.

Artikel 1.1. lid 38 (begripsbepaling) Ouderenwoning is vervangen door seniorenwoning en HAT-eenheid door jongerenwoning.

Artikel 1.1. lid 40 (begripsbepaling) Toevoeging van definitie van woongroep.

Artikel 2.1.1. lid 2 (huurprijs en kooprijsgrens) De uitzondering voor bejaardenouder is niet meer van toepassing en wordt opgevangen door de bepaling met betrekking tot zelfstandige woonruimte (lid 1).

Artikel 2.2.3. lid 1e (eisen voor vergunningverlening) Vervalt door vereenvoudiging van de bezettingsnorm.

Artikel 2.2.3. lid 2-3 (eisen voor vergunningverlening) Beide zijn vervallen als lidnummer maar zijn als nadere uitwerking opgenomen in de toelichting.

Artikel 2.3.1. lid 1 (verhouding inkomen – rekenhuur) Vereenvoudiging van de tabel, met meer keuzevrijheid voor de woningzoekenden.

Artikel 2.3.1. lid 2-3 (verhouding inkomen – rekenhuur) Vervallen. Het betreft hier informatie en deze informatie is als zodanig opgenomen in de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 2.3.1. lid 2 (verhouding inkomen – rekenhuur) Als nieuw lid toegevoegd. Hiermee worden de gebruikte grenzen jaarlijks geïndexeerd aan het rijksbeleid.

Artikel 2.3.2. (bezettingnorm) Vereenvoudiging met meer keuzevrijheid. Lid 1, 2, 4 en 5 zijn vervallen. Lid 3 is tekstueel aangepast en vernummerd.

Artikel 2.3.3. lid 2 (woningtype) Toevoeging van lid 2. Voorheen artikel 2.3.4 lid 3, tweede gedachtenstreepje.

Artikel 2.3.4. (flexibiliteit) Vervalt. De mogelijkheden van dit artikel zijn opgenomen onder Lokaal Maatwerk. Met uitzondering van artikel 2.3.4 lid 3, tweede gedachtenstreepje.

Artikel 2.3.5. (huur-directpagina) Vervalt. De mogelijkheden van dit artikel zijn opgenomen onder Lokaal Maatwerk.

Artikel 2.4.2. (Aanvraag tot inschrijving.) Voor de inschrijving als woningzoekende is het niet nodig een groot aantal bewijsstukken in te leveren. De woningzoekende is zelf verantwoordelijk voor zijn gegevens en deze worden pas gecontroleerd als de woningzoekende een woning heeft gevonden.

Artikel 2.5.1. lid 1 (urgent woningzoekenden) Gewijzigd. De noodzaak bij de aanvraag van een urgentie komt meer naar voren.

Artikel 2.5.2. lid 1 derde gedachtenstreepje, tekstuele aanpassing en in overeenstemming gebracht met het nieuwe artikel 2.5.1 lid 1.

Artikel 2.6.1. lid 2 (aanbodstelsel voor de toewijzing van huurwoningen) vervanging van het achtste gedachtenstreepje, in plaats van een verwijzing naar het experimentartikel een verwijzing naar Lokaal Maatwerk.

Artikel 2.6.1. lid 5 (aanbodstelsel voor de toewijzing van huurwoningen) Ter bepaling van de volgorde worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woning wordt voor verhuur aangeboden op volgorde van de anciënniteit.

Artikel 2.6.1. lid 7 Toegevoegd voorrangregeling kleine kernen (minder dan 2000 inwoners)

Artikel 2.6.2. (toewijzing van koopwoningen) Dit artikel vervalt. Als gemeente is het mogelijk om hiervoor beleid te formuleren, dit hoeft niet in de verordening opgenomen te zijn.

Artikel 2.8.1. lid 2 (overeenkomsten) Gewijzigd. Nadere regels met betrekking tot Lokaal Maatwerk. De uitwerking van Lokaal Maatwerk is opgenomen in de toelichting.

Artikel 3.1.5. lid 3 (compensatie) De bedragen worden automatisch jaarlijks geïndexeerd.

Artikel 3.2.1. lid 2 (werkingsgebied) Verwijzing naar stad Utrecht vervalt.

Artikel 4.1. (hardheidsclausule) Het melden van het gebruik van hardheid aan de provincie wordt geschrapt.

Artikel 5.2. Overgangsbepalingen voor de afschaffing van woonduur.

Gewijzigde artikelen per 1 januari 2011

Artikel 1.1 sub 7: "het bevolkingsregister" wijzigen in "de gemeentelijke basisadministratie (GBA)".

Artikel 1.1 sub 11: toevoeging definitie eigen toegang. En toevoeging in de toelichting behorend bij dit artikel in Bijlage 1.

Artikel 1.1 sub 15: "het bevolkingsregister" wijzigen in "de gemeentelijke basisadministratie (GBA)".

Artikel 2.3.1 lid 1: vervanging van het artikel. In dit artikel wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders een inkomen-huurtabel vaststelt. En verwijdering van de toelichting behorend bij dit artikel in Bijlage 1.

Artikel 2.3.2 lid 1: toevoeging, beperking toewijzing aan eenpersoonshuishoudens tot max. vier kamers.

Artikel 2.4.1 lid 4: toevoeging, reden tot weigeren inschrijving.

Artikel 2.4.4 lid 4: toevoeging bepaling over doorhalen inschrijving bij ontruiming van een woning vanwege onrechtmatige bewoning.

Artikel 2.5.1 lid 1a: "regio" wijzigen in "gemeente".

Artikel 2.5.1 lid 1b: toevoeging en wijziging "zelfstandige woonruimte, die voor permanente bewoning is aangemerkt, in de gemeente".

Artikel 2.5.1 1^e lid onder d: tekstuele aanpassing "ontstaan buiten eigen schuld" wordt "is niet verwijtbaar"

Artikel 2.5.1 3^e lid onder Ab. Relatiebeëindiging, toevoeging waardoor je na 2 jaar aantoonbaar samenwoning ook in aanmerking kunt komen voor urgentie.

Artikel 2.5.1 3^e lid d: tekstuele aanpassing "ontstaan buiten eigen schuld" wordt "is niet verwijtbaar" en Huurtoeslag wordt huurtoeslag. "Regio" wijzigen in "gemeente".

Artikel 2.5.1 3^e lid onder B: 'Wet Voorzieningen Gehandicapten' wijzigen in "Wet maatschappelijke ondersteuning".

Artikel 3.1.4 lid 3: toevoeging over weigeren vergunning.

Artikel 3.1.5 lid 3: actualisatie van genoemde bedragen met peildatum 1 juli 2010.

Artikel 3.1.5 lid 6: wijziging van vierde lid in vijfde lid.

Artikel 5.1: aanpassing citeertitel in "... 2011"

Artikel 5.2: Overgangsbepaling: wordt vervangen door “Aanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze verordening worden afgehandeld volgens het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze verordening.”

Artikel 5.3: Wijziging inwerkingtreding met terugwerkende kracht en vaststellingsdata, en het vervallen van de vorige verordening.