REGIONALE HUISVESTINGSVERORDENING

BESTUUR REGIO UTRECHT

VERSIE 1 JANUARI 2011

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN 5

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE 9

PARAGRAAF 2.1 WERKINGSGEBIED 9
PARAGRAAF 2.2 HUISVESTINGSVERGUNNING 9
PARAGRAAF 2.3 PASSENDHEIDSEISEN VOOR HUURWONINGEN 11
PARAGRAAF 2.4 INSCHRIJVING 12
PARAGRAAF 2.5 URGENTIE 14
PARAGRAAF 2.6 TOEWIJZEN VAN WOONRUIMTE 18
PARAGRAAF 2.7 STANDPLAATSEN VOOR EEN WOONWAGEN 20
PARAGRAAF 2.8 ORGANISATIE EN BEVOEGDHEDEN 21

HOOFDSTUK 3 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD 22

PARAGRAAF 3.1 ONTTREKKING, SAMENVOEGING EN OMZETTING 22
PARAGRAAF 3.2 SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 24
PARAGRAAF 3.3 ORGANISATIE EN BEVOEGDHEDEN 27

HOOFDSTUK 4 VERDERE BEPALINGEN. 28

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN 29

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING 28

BIJLAGE 2 WIJZIGINGEN 41

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Aanbodsysteem: 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. Bestuur Regio Utrecht, de gemeenten: De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Zeist.
7. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente, behorende bij Bestuur Regio Utrecht.
8. 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).
9. Doorstromer: een woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig in de provincie een zelfstandige huurwoning bewoont en na verhuizing leeg achterlaat. De maandhuur mag bij inschrijving niet meer bedragen dan de maximale huurprijsgrens als bedoeld in artikel 1.1, lid 17.
10. Echte dienstwoning: een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst.
11. 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.
12. Eigen toegang: Elke deur die direct toegang geeft tot de woning bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.
13. Eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw.
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 woonwagenstandplaats 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 van één 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 slaapruimte met een oppervlakte van tenminste 5 m^2.
22. Koopprijs: de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald.
23. Koopprijsgrens:
    - € 200.000 voor de gemeente Zeist;
    - de maximale koopprijsgrens conform de huidige Huisvestingswet (€ 170.225, peildatum 1 januari 2011) voor een reeds eerder bewoonde woonruimte in de gemeenten: De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht en Vianen;
    - € 200.000 voor een nieuwbouw koopwoning in de gemeenten: De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht en Vianen.
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 tenminste 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: de provincie Utrecht.
30. Regio, de gemeenten: Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, 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. Toewijzingssysteem: het selecteren van een kandidaat voor ter verdeling beschikbare woonruimte via een aanbodsysteem 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 verblijfsvergunning.
37. Wet: de Huisvestingswet.
38. Wezenlijke voorzieningen: Onder wezenlijke voorzieningen wordt verstaan douche- en/of badruimte, toilet en keuken
39. Woningruil: het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning.
40. 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;
    - eengezinswoning;
    - flat - parterre;
    - flatwoning vanaf 1e verdieping (met/zonder lift);
    - bovenwoning;
    - benedenwoning;
    - maisonnette.
41. Woningzoekende: degene die in het register als bedoeld in artikel 2.4.1 is ingeschreven.
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 koopprijsgrens

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op:
   a. zelfstandige woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens en
   b. zelfstandige woonruimte met een koopprijs beneden de koopprijsgrens.

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:
   - een kopie van het huurcontract of een bereidverklaring van de verhuurder;
   - 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:
      - maatschappelijk of economisch gebonden is 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:
      - 1^{e} de woning voldoet aan de passendheidseisen van paragraaf 2.3 en
      - 2^{e} er geen andere gegadigde is die op grond van het van toepassing zijnde toewijzingssysteem 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

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 huurprijs staat en wel met inachtneming van de volgende tabel (peildatum 1 januari 2011):

Tabel: Inkomen – Huur

Inkomen	Huurprijs
€ 0 tot en met € 21.625	€ 0 tot en met € 652,52
€ 21.625 tot en met € 33.614	€ 361,66 tot en met € 652,52

2. De in de tabel gebruikte huurprijs- en inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast aan de bedragen overeenkomstig artikel 27 van de Wet op de Huurtoeslag en het maximale huishoudinkomen zoals gedefinieerd in de tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

3. Huurwoningen met een huurprijs vanaf € 450,00 tot en met € 652,52 kunnen, in afwijking van de in lid 1 weergegeven tabel inkomen-huur, worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 45.000.

4. Urgente woningzoekenden kunnen een zoekprofiel krijgen dat afwijkt van de in lid 1 weergegeven tabel inkomen-huur

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.

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 drie 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 drie 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 regio;
   b. de woningzoekende beschikt(e) over zelfstandige woonruimte in de regio;
   c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
   d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
   e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
   f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk 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 echte 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), dan wel sprake is van verbreking van een geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegd samenlevingscontract, dan wel blijkend uit de Gemeentelijke Basisadministratie dat betrokkenen minimaal twee jaar samenwonen, voor zover:
   I. in geval van echtscheiding:

- de rechter is afgeweken 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;
- 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, dan wel 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 aantoonbaar kan worden gemaakt dat het niet zinvol is een dergelijke claim te leggen.
Hiervan is in ieder geval sprake indien:

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

c. Relatiebeëindiging 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 buiten eigen schuld 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, dan wel 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 relatiebeëindiging.
- Voorts kunnen ingezetenen van de regio in aanmerking komen voor urgentie indien zij buiten eigen schuld of toedoen 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 Voorzieningen Gehandicapten 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

Woningzoekenden 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
   - de argumentatie op grond waarvan verhuizing binnen een jaar 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 1e 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 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 Aanbodsysteem voor de toewijzing van huurwoningen

1. Burgemeester en wethouders verlenen geregistreerde woningzoekenden medewerking bij het verkrijgen van zelfstandige woonruimte door middel van het aanbodsysteem.

2. Vrijkomende woonruimte van verhuurders die deelnemen aan het aanbodsysteem 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 ouderenwoningen 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 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. Alleen de reactie van de woningzoekende die voldoet aan de voorwaarden die gelden voor de desbetreffende woning, wordt in behandeling genomen.

8. 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.

9. 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.

Artikel 2.6.2 Toewijzing van koopwoningen

1. Bij het verkopen van nieuwe koopwoningen gaan doorstromers voor op overige woningzoekenden met een binding aan de provincie. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten de mate van voorrang afhankelijk te stellen van de prijsklasse waarin de huurwoning van de potentiële doorstromer zich bevindt. Hierbij verdient het aanbeveling aan te sluiten bij de ministeriële regeling bepaalde prijsgrenzen voor de afbakening van de goedkope, de betaalbare en de bereikbare huurwoningenvoorraad. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten een deel van het aanbod te reserveren voor starters of overige woningzoekenden. Het deel dat niet voor doorstromers wordt bestemd mag niet groter zijn dan de helft van het in dat jaar te verkopen aantal nieuwe koopwoningen tot de koopprijsgrens.

2. a. Bij de verkoop van nieuwbouw koopwoningen met een koopsom tot € 167.300 (peildatum 1 januari 2010) gaan huishoudens met een inkomen tot € 38.625 (peildatum 1 januari 2010) voor op huishoudens met een hoger inkomen. Hierbij wordt uitgegaan van het laatst bekende inkomen van het huishouden, zoals gedefinieerd in artikel 1.1 lid 18;
   b. Het hierboven genoemde bedrag van € 167.300 wordt jaarlijks aangepast aan het voor het komende kalenderjaar geldende maximum voor het in eigendom verkrijgen van een sociale koopwoning. Het hierboven genoemde bedrag van € 38.625 wordt jaarlijks per 1 januari met hetzelfde percentage verhoogd als de door het Rijk bepaalde ophoging van de 'inkomensgrenzen voor de doelgroep'.

3. Bij de selectie van belangstellende kandidaten gelden als toelaatbare criteria:
   a. bij woningen bestemd voor doorstromers: de woningzoekende met de oudste datum van eerste bewoning gaat voor;
   b. bij woningen bestemd voor starters of overige woningzoekenden geldt als toelaatbaar criterium: inschrijfduur in lokaal of regionaal register als bedoeld in paragraaf 2.4.1. lid 1, woonduur, leeftijd dan wel loting.

4. Nieuwbouwkoopwoningen moeten in ieder geval voor verkoop worden aangeboden in het advertentiemedium als bedoeld in artikel 2.6.1. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat tegelijkertijd het aanbod via andere advertentiemedia bekend wordt gemaakt.

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 vrijkomende aanbod van woonruimte in een gemeente.

b. Lokaal Maatwerk heeft betrekking op:
   - de verhouding inkomen – huur;
   - aanvullende toelatingseisen op complexniveau bij beheerproblemen;
   - een ander toewijzingssysteem dan het aanbodmodel;
   - gerichte doorstroming met voorrang voor woningzoekenden die specifieke woonruimte achterlaten;
   - voorrangsregeling voor specifieke doelgroepen van beleid;
   - de regeling Huur – Direct;
   - de regeling Voorrang Kleine Kernen en
   - de regeling Experimenten.

   De nadere uitwerking van lid 2b is opgenomen in Bijlage 1, Artikelsgewijze Toelichting, van deze verordening.

c. Burgemeester en wethouders rapporteren jaarlijks binnen drie maanden na afloop van het kalenderjaar aan Bestuur Regio Utrecht over het gebruik van het maatwerkartikel.

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 bereid is compensatie te bieden als bedoeld in art. 3.1.5. en wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders hiermee verband houdende voorwaarden en voorschriften.

3. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.

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. € 405 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 niet-zelfstandige woonruimte;
   c. € 220 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.

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 (reële compensatie) dient de aanvrager binnen vier weken na de verzenddatum van het besluit van burgemeester en wethouders een waarborgsom te betalen – dan wel een bankgarantie te stellen – aan het in het vierde lid bedoelde fonds, overeenkomstig het bedrag dat geboden zou moeten worden in geval van financiële compensatie.

6. De waarborgsom vervalt definitief aan het in het vierde lid bedoelde fonds wanneer niet binnen vijf jaar na het besluit tot vergunning, gelijkwaardige vervangende woonruimte aan de voorraad is toegevoegd. Alleen wanneer binnen vijf jaar vervangende woonruimte is toegevoegd, ontvangt de aanvrager de waarborgsom terug.

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

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

2. In afwijking van het eerste lid geldt het bepaalde in deze paragraaf in de gemeente Utrecht slechts voor de gebouwen, bevattende woonruimte, die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd tenminste 25 jaar oud zijn.

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

1. 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 geldig in de gemeente waarvan het college van burgemeester en wethouders geoordeeld heeft dat sprake is van een bijzondere hardheid.

2. Burgemeester en wethouders rapporteren minimaal eenmaal per jaar aan Bestuur Regio Utrecht over het aantal malen dat in de daaraan voorafgaande periode van het bepaalde in lid 1 van dit artikel gebruik is gemaakt.

Artikel 4.2 Bestuurlijke boete

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van de artikelen 2.2.1, eerste en tweede lid, 3.1.2. Bij overtreding wordt een geldboete opgelegd van ten hoogste:

a. € 340 als degene handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.2.1, eerste lid en
b. € 18.500 als degene handelt in strijd met het bepaalde in de artikelen 2.2.1, tweede lid, 3.1.2.

Artikel 4.3 Strafbepaling

Degene die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 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 4.4 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 4.3 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 76, 77 en 78 van de wet.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 5.1 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht.

Artikel 5.2 Overgangsbepaling

De woonduur van doorstromers uit de regio die zich voor 1 januari 2007 hebben ingeschreven als woningzoekende, is voor 2/5 deel (40%) omgezet in inschrijfduur. Na de omzetting neemt de inschrijfduur op natuurlijke wijze toe, gelijk aan de inschrijfduur van de overige woningzoekenden.

Artikel 5.3 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2011.
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van het Algemeen Bestuur van Bestuur Regio Utrecht gehouden op 15 december 2010.

de secretaris,	de voorzitter,
J.W. van Geuns	mr. A. Wolfsen

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

TOELICHTING HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1.1 Begripsomschrijving

lid 9 Diegenen die op 1 maart 1997 als doorstromer staan geregistreerd behouden het recht om mee te dingen naar woningen als doorstromer, ook als de huidige huur hoger is dan de maximale huurprijsgrens. Voor nieuwe inschrijvingen geldt dat wanneer gedurende de inschrijfduur door huurverhogingen de huur boven het genoemde maximum stijgt men als 'doorstromer' kan blijven reageren.

lid 10 In het huurrecht wordt verschil gemaakt tussen een echte en een onechte dienstwoning. Een echte dienstwoning is een woning die noodzakelijkerwijs gebruikt wordt met het oog op de arbeidsovereenkomst. Voorbeelden zijn: een 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 werknemer van TNT Post 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 11 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 aantoont 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 12 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 23 ***1e en 3e gedachtestreepje***:
Door het college van gedeputeerde staten van de provincie Utrecht was toestemming verleend om van 1 januari 2002 tot 1 januari 2010 een koopprijsgrens te hanteren van € 181.512. Aangezien deze grens sindsdien niet meer is gewijzigd en de bouwkosten aanzienlijk zijn gestegen, heeft het

college van GS ingestemd met het verzoek een prijsgrens van € 200.000 vrij op naam te hanteren. De genoemde einddatum komt te vervallen op het moment dat de nieuwe Huisvestingswet wordt ingevoerd en dit onderdeel van de Huisvestingsverordening BRU wettelijk moet zijn aangepast aan de nieuwe wettekst. In dat geval geldt de verstrijkdatum van de overgangstermijn voor aanpassing van de verordening aan de nieuwe wettekst als nieuwe einddatum.

2e gedachtestreepje:
Vanaf 1 juli 2005 is de wet Bevordering Eigen Woningbezit (BEW) de grondslag voor de koopprijsgrens. Het bedrag is in het verleden periodiek geïndexeerd (2005/2006: € 133.275, juli 2006 tot januari 2007: € 134.925). Op 1 januari 2007 is de koopprijsgrens in de wet BEW aanzienlijk verhoogd, waardoor deze € 158.850 bedraagt. Na 2 jaar is dit bedrag geïndexeerd naar € 163.625 (peildatum 1 januari 2009). Waarna op 1 januari 2010 opnieuw een indexering heeft plaatsgevonden naar € 167.300. Per 1 januari 2011 bedraagt de koopprijsgrens € 170.225. (Wet bevordering eigenwoningbezit, artikel 15, lid 1a)

lid 44 Bijzondere vormen van zelfstandige woonruimte zijn de hospitasituatie en de woongroep. Bij een hospes/hospitasituatie is sprake van één hoofdhuurder of eigenaar-bewoner (> 50% eigenaar) die zelf meer dan 50% van het Bruto Gebruiks Oppervlak van de woning in gebruik heeft en maximaal 2 kamers aan derden verhuurt.
Een woongroep wordt gedefinieerd als een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Ieder lid is ingeschreven als woningzoekende en draagt bij in het gebruik van voorzieningen als keuken en sanitair. De woongroep staat tenminste 1 jaar als groep geregistreerd op de lijst van woningzoekenden of heeft langer dan 1 jaar op hetzelfde adres gewoond. Een woongroep is georganiseerd in een rechtspersoon en beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten en dagelijkse uitgaven worden betaald, zoals de huur.
Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen.

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 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

c 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.

d Met 'gegadigde' wordt bedoeld degene die binnen een aanbodsysteem op de woning heeft gereageerd dan wel degene die op grond van het bemiddelingssysteem eerder voor de woning in aanmerking zou moeten komen.
Lid 1d onder 2^{e}, 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 ingevolge artikel 266, eerste lid, of 267, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek medehuurder van de betrokken woonruimte was, indien deze de huurovereenkomst voortzet krachtens artikel 266, derde lid, 267, zesde lid, of 268, eerste lid van Boek 7 van dat wetboek;
- met het oog op een voorgenomen ruil van woonruimte
- aan personeel werkzaam in Nederland ten behoeve van het Europees Laboratorium voor ruimtetechnologie.

Artikel 2.2.4 Vruchteloze aanbieding

lid 4 Dit artikel is bedoeld om ook huurwoningen die niet participeren in het aanbodsysteem 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 2.3.1 Verhouding inkomen - rekenhuur

Lid 1 Vanaf 1 januari 2011 hebben twee ingrijpende wijzigingen plaatsgevonden:
1. De huishoudencategorieën voor de huurtoeslag zijn verdwenen.
2. Toewijzing van sociale huurwoning, huurprijs tot € 652,52 is alleen nog toegestaan aan huishoudens waarvan het inkomen maximaal € 33.614 bedraagt.

Met deze wijzigingen is een eenvoudige tabel ontstaan waardoor de woningcorporaties in staat worden gesteld te voldoen aan de ‘Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting’ (Staatscourant 2010, nr 17515). Op basis van deze tabel wordt nu 100% van het aanbod verhuurd aan huishoudens met inkomen beneden de inkomensnorm van € 33.614. De regeling geeft echter de mo gelijkheid aan woningcorporaties om 10% van het aanbod te verhuren aan woningzoekenden met een hoger inkomen. Om dit mogelijk te maken zijn lid drie en vier toegevoegd.

Lid 3 Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven om af te wijken van de tabel. De tabel is van toepassing op alle sociale huurwoningen van zowel toegelaten instellingen als particuliere verhuurders. Echter de ministeriële regeling is niet van toepassing op de huurwoningen van

particulieren. Met lid 3 kunnen zowel particuliere verhuurders als woningcorporaties woningen met een huurprijs vanaf € 450 verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 45.000.

De woningcorporaties kunnen 10% of een ander percentage, gelet op het beleid van een woningcorporatie, toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 45.000. Gelet op de woningmarkt in onze regio is de inkomensnorm van € 33.614 te laag. Met een dergelijk inkomen is een koopwoning of een huurwoning in de vrije sector niet haalbaar. Met een inkomen van € 45.000 is een hypotheek haalbaar van ongeveer € 200.000, de koopprijsgrens voor nieuwbouwwoningen. De huurprijs vanaf € 450 stelt woningcorporaties in staat voldoende huurwoningen aan te bieden voor de betreffende huishoudens.

Lid 4 Hiermee wordt het mogelijk dat ook bijvoorbeeld urgenten met een volkshuisvestelijke indicatie (zogeheten stadsvernieuwingsurgenten) gebruik kunnen maken van het aanbod, ongeacht het inkomen. In de regeling wordt deze categorie met name genoemd bij de toewijzing van huishoudens met een inkomen vanaf € 33.614.

Artikel 2.3.2 Bezettingsnorm

Lid 1 De evaluatie van de huisvestingsverordening in 2009 heeft uitgewezen dat sinds het loslaten van de bezettingsnorm in 2006 eenpersoonshuishoudens grotere huishoudens enigszins van de woningmarkt hebben verdreven als het gaat om het betrekken van grote woningen. Daarom is besloten eenpersoonshuishoudens nog slechts in aanmerking te laten komen voor een woning van maximaal vier kamers.

lid 2 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 2.4.1 Register van woningzoekenden

lid 4 Onrechtmatige bewoning is een verzamelbegrip voor:

1. Onrechtmatige bewoning: een woning buiten de toewijzingsregels van de gemeente op grond van de Huisvestingswet doorverhuren aan een derde, die volgens de toewijzingsregels niet in aanmerking komt voor de woning.
2. Onrechtmatige doorverhuur: een woning geheel of gedeeltelijk zonder medeweten en toestemming van de verhuurder doorverhuren.
3. Onrechtmatig gebruik: een woning gebruiken voor andere doeleinden dan reguliere *huisvesting, bijvoorbeeld verkamering, prostitutie, drugsverkoop of hennepteelt.*

Artikel 2.4.2 Aanvraag tot inschrijving

lid 3 Uniforme legesbedragen verdienen de voorkeur uit het oogpunt van duidelijkheid en rechtvaardigheid naar de betrokken woningzoekende. Hetzelfde geldt voor voorlichtingsmateriaal en inschrijfformulieren.

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 3 Een woningzoekende moet worden uitgeschreven indien hij of zij in de eigen (sub)regio een huurwoning betrekt die hem of haar is aangeboden via het aanbodsysteem. Uitschrijving vindt niet plaats indien de woningzoekende op kamers gaat wonen, of een woning betrekt van een particulier waarmee geen afspraken gemaakt zijn over de wijze van verdelen van zijn woning(en) of een koopwoning betrekt 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. Daarbij wordt tevens aan de hand van de (gewijzigde) gegevens beoordeeld of de woningzoekende nog wel aan de inschrijfcriteria voldoet. Indien de woningzoekende zulks wenst of niet meer aan de inschrijfcriteria voldoet, dan wordt hij of zij alsnog uitgeschreven als woningzoekende.

Binnen een aanbodsysteem is het niet langer nodig dat de inschrijving vervalt bij het tweemaal weigeren van passende woonruimte. Bij een aanbodsysteem ligt immers het initiatief bij de potentiële huurder. Weigering zal daardoor minder vaak voorkomen dan bij een distributiemodel waardoor het dus niet de moeite loont hiervan een speciale registratie bij te houden.
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. Duidelijk is wel dat de woningzoekende die eigenaar-bewoner is geworden geen beroep meer kan doen op de status van 'doorstromer'. Niet de woonduur, maar de inschrijfduur is dan bepalend voor de kansen.
De uitschrijvingcriteria in het kader van het Laatste 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.

Voor de verdeling van nieuwbouw koopwoningen kunnen gemeenten eigen lijsten aanleggen (zie paragraaf 2.6.2). 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 1 Huishoudens die een recreatiewoning permanent bewonen kunnen niet in aanmerking komen voor een urgentie. In punt a. van lid één wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende woningzoekende een ingezetene is van de regio. In de begrippenlijst is de term ‘ingezetene’ voorbehouden aan degene die zijn hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte. Een recreatiewoning valt hier (per definitie) niet onder.

lid 3 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 steevast 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 buren of burenruzie zijn de aangewezen instanties de politie, de rechtbank,
   - bij gebrekkige woonruimte en huurgeschillen zijn de aangewezen instanties de verhuurder, de huurcommissie en de kantonrechter.
2. bij problemen in verband met kamerbewoning of inwoning (in ouderlijk huis of bij familie, vrienden of kennissen).
3. bij problemen bij gebrek aan woonruimte, bijvoorbeeld kamertekort na gezinsuitbreiding.
4. bij problemen in verband met beroepsomstandigheden, bijvoorbeeld woonwerkafstand.

lid 3.A sub b, “danwel blijkend uit…twee jaar samenwonen” (toevoeging per 1 juli 2006).
De huidige regelgeving kan ongewenst hard zijn voor woningzoekenden die wel een duurzame relatie hebben maar dit niet kunnen aantonen met de vereiste officiële papieren. Met de bovenstaande toevoeging kan een duurzame relatie ook worden aangetoond <u>indien</u> de vereiste papieren ontbreken (met andere woorden, als er geen sprake is van een huwelijk, geregistreerd partnerschap of door de notaris vastgesteld samenlevingscontract). Het gebruik van de hardheidsclausule in voorkomende gevallen kon weliswaar uitkomst bieden maar de aldus verkregen urgentie was alleen geldig in de gemeente van afgifte. Bovendien wordt de hardheidsclausule niet in iedere gemeente op gelijke wijze toegepast. De voorgestelde wijziging van de verordening geeft de woningzoekende meer rechtszekerheid omtrent de toepassing van zijn urgentieaanvraag in de regio Utrecht.

sub c, relatiebeëindiging met gedeelde zorg voor minderjarige kinderen.
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.

lid 3.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). Hiervan kan lokaal worden afgeweken indien volgens burgemeester en wethouders huisvesting in de woongemeente dringend gewenst is en met het standaard zoekprofiel niet mogelijk is. Gemeenten moeten zelf bezien of een dergelijke verruiming ten opzichte van de algemene regel in een individueel geval nodig is.

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

Artikel 2.6.1 Aanbodsysteem

lid 2 Er is sprake van een groepswooncomplex wanneer de leden van de woongroep ieder een zelfstandige woonruimte bewonen. Het begrip ‘woongroep’ wordt toegelicht bij artikel 1.1. begripsbepalingen, lid 44 zelfstandige woonruimte.

lid 5 Op 26 oktober 2005 heeft het Algemeen Bestuur van BRU het besluit genomen, vanaf 1 juli 2006, de huurwoningen in het aanbodsysteem toe te wijzen op basis van een eenduidig selectiecriterium, namelijk inschrijfduur. Vanaf 1 juli 2006 worden, ter bepaling van de volgorde, alle woningzoekenden op datum, van registratie in het woningzoekendenbestand, gerangschikt. De woning wordt voor verhuring aangeboden op volgorde van anciënniteit.
Voor doorstromers is tot 1 januari 2007 een overgangsmaatregel gehanteerd waarbij een deel van de woonduur is omgezet naar een nieuwe datum van registratie in het woningzoekendenbestand. Bij de omzetting is 2/5, oftewel 40% van de woonduur (de periode waarin een doorstromer een woonruimte bewoont), omgezet in inschrijfduur (de periode waarin een woningzoekende is geregistreerd in het woningzoekendenbestand).

- Voor doorstromers ingeschreven op 1 juli 2006 heeft deze omzetting plaatsgevonden op 1 juli 2006 op basis van de tot 1 juli 2006 opgebouwde woonduur.
- Voor doorstromers ingeschreven tussen 1 juli 2006 en 1 januari 2007 heeft de omzetting plaatsgevonden op basis van de opgebouwde woonduur bij datum van inschrijving.

Na de omzetting neemt de inschrijfduur op natuurlijke wijze toe, gelijk aan de inschrijfduur van de overige woningzoekenden.

lid 6 Om in het advertentiemedium woonruimte aan te mogen wijzen waarop de status "urgent" niet geldig is, is de volgende procedureafspraak overeengekomen: 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 huurderving 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. Een afschrift hiervan moet worden toegezonden naar het BRU. Na één jaar zal deze regeling worden geëvalueerd.

Artikel 2.6.2 Toewijzing van koopwoningen

lid 1 Uitgangspunt is dat nieuw te bouwen koopwoningen tot de prijsgrens bij voorrang worden ingezet om de doorstroming te bevorderen. Omdat doorstromers zijn gedefinieerd als diegenen die een huurwoning tot de maximale rekenhuur achterlaten, is de doorstroming mogelijk te weinig specifiek. Het te behalen doorstroomrendement is uiteraard ook afhankelijk van de koopprijs, de doelgroep en het woningtype. Daarom wordt het aan burgemeester en wethouders overgelaten om te bepalen waar het beleidsmatige accent op wordt gelegd. Bij het benoemen van de huurprijsklasse van de woningen die worden bewoond door de doelgroep verdient het aanbeveling aan te sluiten bij de gangbare indeling in het kader van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Goedkoop, bereikbaar, betaalbaar en maximale huurprijsgrens. Lokaal wordt hierop veelal een prijsindexering los gelaten ten behoeve van bijvoorbeeld prestatieafspraken met corporaties.
Het was de nadrukkelijke wens van gemeenten om ook starters op de woningmarkt en/of huishoudens uit een andere koopwoning of particuliere huurwoning in aanmerking te laten komen voor een nieuwe koopwoning. Het wordt niet acceptabel geacht om de nieuwbouw geheel af te sluiten voor deze prijsgrens, omdat anders huren het enige alternatief is. Vaak bevinden vrijkomende koopwoningen zich in een voor starters onbereikbaar hoog prijssegment.

lid 2 Met het opnemen van deze publiekrechtelijke bepaling wordt bereikt dat de indirecte subsidiëring van de gemeente en in een aantal gevallen corporaties (grondpolitiek, aanbestedingsbeleid) wordt ingezet om huishoudens met een laag inkomen in staat te stellen een goedkope koopwoning te verwerven zonder concurrentie van huishoudens die gezien hun inkomen niet tot de primaire doelgroep van de volkshuisvesting kunnen worden gerekend.

lid 3 Het wordt toegestaan lokaal een wachtlijst voor koopwoningen aan te leggen/houden mits dit in overeenstemming met de Huisvestingswet gebeurt. Dit betekent dat lokale maatschappelijke of economische binding op generlei wijze tot bevoordeling in de lijsten kan leiden.

Artikel 2.7.2 Toewijzing van standplaatsen

lid 2b Ook voor woonwagenbewoners geldt op grond van artikel 2.5.3, dat als zij urgent worden, zij naar een flatwoning vanaf de 1e verdieping kunnen. Een medische urgente woonwagenbewoner 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 kunnen 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 2 Bij het bepalen van het woningaanbod wordt gekeken naar het vrijkomende woningaanbod in de betreffende gemeente, van het afgelopen jaar. Een overschrijding van het maximum percentage is alleen toegestaan na instemming van het Algemeen Bestuur.

lid 2c Lokaal Maatwerk heeft betrekking op:

1e gedachtestreepje: de verhouding inkomen – huur waarbij woonruimte kan worden aangeboden met ruimere of krappere grenzen. (Ook in de regionale huisvestingsverordening 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.

2e -: De aanvullende toelatingseisen waren in de voorgaande verordening reeds mogelijk via het flexibiliteitartikel. Bij het beheer van bepaalde complexen kan het nodig zijn aanvullende eisen te stellen.

3e -: 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.

4e -: Met name voor huurwoningen had de huisvestingsverordening weinig mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Met Lokaal Maatwerk wordt deze mogelijkheid geboden waarbij het “doorstroomrendement” afhankelijk is van lokaal beleid.

5e -: Door een gemeente aan te wijzen specifieke doelgroepen kunnen voorrang krijgen bij de verdeling van woonruimte. Gelijk aan de systematiek van de hardheidsclausule is deze voorrang uitsluitend geldig in de gemeente waar de bepaling wordt toegepast.

6e -: 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, met in acht neming van hetgeen in artikel 2.6.1 lid 5 over de volgordecriteria is bepaald, 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.

7e -: De regeling voorrang kleine kernen is op 1 juli 2004 in werking gesteld. Het college van gedeputeerde staten van de provincie Utrecht, hebben tot 1 juli 2008 toestemming verleend om, op grond van artikel 13b, lid 2 van de Wet en de provinciale beleidsregels, de voorrangsregeling toe te passen voor 16 kernen[1] in het BRU met 2000 inwoners (peildatum 2004) of minder. Bij de regeling zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- De regeling geldt voor zowel de huur als de koopwoningen vallend onder het werkingsgebied van de huisvestingsverordening.
- De voorrangsregeling bevoordeelt de lokale woningzoekenden gedurende twee weken
- Onder lokale woningzoekenden worden verstaan:
  1. die woningzoekenden die tenminste drie jaren volgens de gemeentelijke basisadministratie staan ingeschreven op een adres in de desbetreffende kern en
  2. woningzoekenden die de afgelopen drie jaren in verband met studie tijdelijk elders ingeschreven zijn of zijn geweest, maar voorafgaand wel tenminste drie jaar ingeschreven hebben gestaan op een adres in de desbetreffende kern.
- De 'twee weken' termijn gaat in na sluiting van de reactiedatum volgens de Woningkrant. Na het verzamelen van alle reacties hebben verhuurders twee weken waarin de woning aangeboden moet worden aan een lokaal woningzoekende. Na het verstrijken van deze twee weken moet de woning weer worden aangeboden volgens de reguliere methode. Gedurende deze twee weken is de volgorde als volgt:
  1. lokaal woningzoekende met urgentie
  2. lokaal woningzoekende
  3. niet – lokaal woningzoekende met urgentie
  4. niet – lokaal woningzoekende

  De criteria langste urgentieduur, woonduur of inschrijfduur zijn bepalend voor de onderlinge volgorde.

Gedeputeerde staten hebben op 18 september 2006 de "beleidsregels bindingseisen woningmarkt Provincie Utrecht 2006", vastgesteld. De huidige regeling voorrang kleine kernen is toegestaan binnen de kaders van deze beleidsregels. In beleidsregel 9 wordt aangegeven dat de eerder verleende toestemmingen van kracht blijven.
De beleidsregels geven echter ook de mogelijkheid vrijkomende woonruimte toe te wijzen aan woningzoekenden met een binding aan een gemeente met 'beperkte uitbreidingsmogelijkheden' (Beleidsregel zes, "beleidsregels bindingseisen woningmarkt provincie Utrecht 2006"). Niet alle gemeenten in het BRU komen voor deze beleidsregel in aanmerking. Hierdoor voldoet de regeling niet aan één van de uitgangspunten van de huisvestingsverordening, namelijk: eenduidige regionale regelgeving. De huisvestingsverordening is, op dit onderdeel, per 1 januari 2007, dan ook niet aangepast.
Voorrang voor lokale woningzoekenden blijft beperkt tot de "voorrangsregeling kleine kernen".

8e -: In afwijking van de overige toepassingen van Lokaal Maatwerk wordt de experimentenregeling vooraf door het Dagelijks Bestuur ter goedkeuring aangeboden. Deze procedure wijkt niet af van de

[1] Austerlitz (Zeist), Groenekan, Hollandsche Rading, Westbroek, Achttienhoven (De Bilt), Oud-Zuilen, Tienhoven, Oud-Maarssenveen (Maarssen), Schalkwijk, Tull en 't Waal, 't Goy (Houten), Haarzuilens (Utrecht), Hagestein, Everdingen, Zijderveld (Vianen) en Werkhoven (Bunnik).

huidige regeling. Bij de aanvraag van een experiment moet 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.

Een experiment mag niet in strijd zijn met de Huisvestingswet.

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 aanvragerbelang (het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang) versus het volkshuisvestelijk belang (het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad). Wanneer aan het aanvragerbelang 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.

Op grond van artikel 32 van de Huisvestingswet dient de gemeenteraad in de verordening tenminste de voorschriften, die burgemeester en wethouders aan de verlening van een vergunning kunnen verbinden, op te nemen.

Weigeringsgrond bij vergunningverlening is mogelijke aantasting van het woon- en leefmilieu in een complex, straat of buurt (lid 3). Onder woon- en leefmilieu wordt onder andere verstaan, de situatie ten aanzien van gevoelens van (on)veiligheid, onderhoud van woningen en woonomgeving, parkeerdruk, sociale samenhang. Voor jurisprudentie betreffende de aantasting van het woon- en leefmilieu (ontoelaatbare inbreuk) wordt verwezen naar een uitspraak van de raad van state op 22 november 2006 (kenmerk 200600355/1)"

Artikel 3.1.5 Compensatie

Voorop gesteld dient te worden dat compensatie niet als afschrikmiddel mag worden gebruikt, maar dat compensatie moet dienen om verloren woonruimte elders terug te winnen (het woningtekort in de regio is dusdanig dat er in principe geen woningen verloren moeten gaan ten behoeve van andere doeleinden). Dit vereiste is van invloed op de hoogte van de compensatie. Die 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 (1^{e} lid) dan wel financiële compensatie (3^{e} lid). Reële compensatie vindt in het algemeen plaats door functieverandering en niet door het toevoegen van woningen uit het woningbouwprogramma (zowel inbreiding als uitbreiding). Een gebouw met een niet woonfunctie, krijgt door verbouw een woonfunctie (bijvoorbeeld van schoolgebouw woonruimten e.d.). Een woning wordt beschouwd als te zijn toegevoegd aan de voorraad op het moment dat deze daadwerkelijk beschikbaar is voor bewoning.
Er is sprake van gelijkwaardige vervangende woonruimte wanneer de gecompenseerde bewoning gelijk is aan de te compenseren bewoning én wanneer het aantal m² gebruiksoppervlak dat wordt gerealiseerd gelijk is aan het aantal m² gebruiksoppervlak dat wordt onttrokken. De aanvrager kan daarbij worden gevraagd zelf aan te geven waarom al dan niet sprake is van gelijkwaardige vervangende woonruimte.

Wanneer het aantal vierkante meters zoals hier bedoeld niet overeenkomt, kan het aantal m² dat niet reëel wordt gecompenseerd, financieel worden gecompenseerd. Of er sprake is van passende reële compensatie, is ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

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 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 BRU-regio (prijspeil 1 januari 2001), gemiddeld € 363,93 per m^2. De verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedragen gemiddeld € 1.032,80 per m^2. Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedraagt € 668,87 per m^2.
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) € 336 per m^2. Omdat dit bedrag per m^2 als stimuleringsbijdrage beschikbaar kan worden gesteld, is dit bedrag meteen ook het uitgangspunt bij het berekenen van een financiële compensatie per m^2. Factoren die de hoogte van de financiële compensatie mede bepalen zijn:

- gaat zelfstandige of onzelfstandige woonruimte verloren;
- blijft de woonruimte (gedeeltelijk) bestaan maar wordt deze naar een ander segment van de woningmarkt gebracht;
- wordt de woonruimte tijdelijk of definitief onttrokken.

De verschillen in compensatiebedragen zijn dus het gevolg van de invloed die een onttrekkingsmaatregel op de woningmarkt heeft. De compensatiebedragen worden jaarlijks, per 1 juli, geïndexeerd met toepassing van het inflatiepercentage (CPI 2007 is 1,6%; CPI 2008 is 2,5; CPI 2009 is 1,2) van het voorafgaande kalenderjaar.

TOELICHTING HOOFDSTUK 4 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 4.2 Bestuurlijke boete

Met de toevoeging van het begrip 'ten hoogste' per 1 november 2010 heeft een gemeente de mogelijkheid gekregen om te variëren in de hoogte van de boete. De hoogte van de boete kan hierdoor worden afgestemd op de ernst van de situatie.

De gemeente Utrecht hanteert een 'coulanceregeling' bij de omzettingsvergunning. De bestuurlijke boete voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning in de gemeente Utrecht wordt per **1 september 2009** ingevoerd.
Coulanceregeling: Verhuurders die onder de huidige regelgeving rond het omzettingsbeleid compensatie zouden moeten bieden (211 euro per vierkante meter), kunnen gebruik maken van de coulanceregeling (collegebesluit, d.d. 24 februari 2009). Om in aanmerking te komen voor de regeling moet de verhuurder aan een aantal voorwaarden voldoen. Als dat het geval is, verleent de gemeente de vergunning tegen 25 procent van de compensatie (53 euro per vierkante meter). De coulanceregeling stopt per 1 september 2009.

TOELICHTING HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 5.2 Overgangsbepaling

Hier is een overgangsmaatregel opgenomen waarbij tot 1 januari 2007 de woonduur van doorstromers voor een deel kon worden omgezet in inschrijfduur. De woningzoekende moet zich hiervoor wel actief inschrijven in het register als bedoeld in artikel 2.4.1.

- 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. Als de feitelijke inschrijving van eerdere datum is dan de datum na omzetting dan wordt de datum van feitelijke inschrijving aangehouden.
- Voor doorstromers die zich tussen 1 juli 2006 en 1 januari 2007 inschrijven, vindt de omzetting direct bij inschrijving plaats.
- Na de omzetting neemt de inschrijfduur op natuurlijke wijze toe gelijk aan de inschrijfduur van de overige woningzoekenden.

BIJLAGE 2 WIJZIGINGEN

Per 1 januari 2006 is de Regionale Huisvestingsverordening 2005, laatste versie 1 juli 2005, vervangen door de Huisvestingsverordening 2006. De Regionale Huisvestingsverordening 2005 heeft als basis gediend voor de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht. De gewijzigde artikelen sinds 1 januari 2006 worden hieronder aangemerkt.

Vaststelling

- De regionale huisvestingsverordening 2006 Bestuur Regio Utrecht, versie 1 januari 2006, is vastgesteld bij besluit van 26 oktober 2005.
- De regionale huisvestingsverordening 2006 Bestuur Regio Utrecht, versie 1 juli 2006, is vastgesteld bij besluit van 28 juni 2006.
- De regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht, versie 1 januari 2007, is vastgesteld bij besluit van 20 december 2006.
- De regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht, versie 1 januari 2008, is vastgesteld bij besluit van 19 december 2007.
- De regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht, versie 1 januari 2009, is vastgesteld bij besluit van 17 december 2008.
- De regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht, versie 1 juli 2009, is vastgesteld bij besluit van 24 juni 2009.
- De regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht, versie 1 januari 2010, is vastgesteld bij besluit van 16 december 2009.
- De regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht, versie 1 november 2010, is vastgesteld bij besluit van 13 oktober 2010.

Gewijzigde artikelen per 1 januari 2006

Artikel 1.1. lid 11	(begripsbepaling) De economische binding aan de regio is vervangen door binding aan de provincie. Dezelfde wijziging is ook van toepassing op lid 24, 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 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	(koopprijsgrens, derde gedachtestreepje) verlenging termijn.
Artikel 1.1. lid 24	(begripsbepaling) Toevoeging definitie van Lokaal Maatwerk.
Artikel 1.1. lid 28	(begripsbepaling) Toevoeging definitie van provincie.
Artikel 2.1.1 lid 2	(huurprijs en koopprijsgrens) De uitzondering voor bejaardenoorden 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	(bezettingsnorm) Vereenvoudiging met meer keuzevrijheid voor de woningzoekenden. 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 gedachtestreepje.
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 gedachtestreepje.
Artikel 2.3.5	(huur-directpagina) Vervalt. De mogelijkheden van dit artikel zijn opgenomen onder Lokaal Maatwerk.
Artikel 2.5.1 lid 1	(urgent woningzoekenden) Gewijzigd. De noodzaak bij de aanvraag van een urgentie komt meer naar voren.
Artikel 2.5.1 lid 2	(urgent woningzoekenden) Toegevoegd. Bij een volkshuisvestelijke indicatie geldt een ruimer urgentiebeleid.
Artikel 2.6.1 lid 2	(aanbodsysteem voor de toewijzing van huurwoningen) vervanging van het achtste gedachtestreepje, in plaats van een verwijzing naar het experimentartikel een verwijzing naar Lokaal Maatwerk.
Artikel 2.8.1 lid 2	(overeenkomsten) Toegevoegd. Nadere regels met betrekking tot Lokaal Maatwerk. De uitwerking van Lokaal Maatwerk is opgenomen in de toelichting.

Gewijzigde artikelen per 1 juli 2006

Artikel 1.1. lid 22	(koopprijsgrens, tweede gedachtestreepje) indexering koopsom
Artikel 1.1. lid 38	(begripsbepaling) wijziging woningtypen, ouderenwoning wordt seniorenwoning en HAT-eenheid wordt jongerenwoning.
Artikel 2.3.1. lid 1	(tabel Inkomen Huur) indexering rekenhuur
Artikel 2.5.1. lid 3	(urgent woningzoekenden, onderdeel b. relatiebeëindiging) toevoeging bewijslast bij samenwonen.
Artikel 2.6.1. lid 5	(toewijzen van woonruimte) wijziging selectiecriterium bij toewijzing van woonruimte.
Artikel 3.1.5. lid 3	(compensatie) indexering financiële bijdrage.
Artikel 5.2.	(overgangsbepaling) toevoeging tot 1 januari 2007, 40% bepaling voor doorstromers vanwege het wegvallen van de woonduur als selectiecriterium.

Gewijzigde artikelen per 1 januari 2007

Artikel 1.1. lid 9	(doorstromer) wijziging van een ‘regionale’ doorstromer in een ‘provinciale’ doorstromer.
Artikel 1.1. lid 22	(koopprijsgrens, derde gedachtestreepje) verlenging termijn.
Artikel 2.4.1	(register van woningzoekenden) toevoeging lid 4, reden tot weigering.
Artikel 2.4.4.	(geldigheidsduur) vernummering lid 4 in lid 5.
Artikel 2.4.4.	(geldigheidsduur) toevoeging lid 4, reden tot doorhalen van een inschrijving.
Artikel 5.1	(citeertitel), wijziging titel.

Gewijzigde artikelen per 1 januari 2008

Artikel 1.1. lid 12	(eigen toegang) toevoeging
Artikel 1.1. lid 23	(koopprijsgrens, derde gedachtestreepje) verlenging termijn tot en met 31 december 2009.
Artikel 1.1. lid 38	(wezenlijke voorzieningen) toevoeging
Artikel 3.1.4	(Criteria voor vergunningverlening) lid 2 vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 2 en de toevoeging van lid 3.

Gewijzigde artikelen per 1 januari 2009

Artikel 3.1.5 lid 5-6	(wijziging samenstelling voorraad, compensatie) vervanging
Artikel 3.1.5 lid 7	(wijziging samenstelling voorraad, compensatie) vervalt.
Artikel 5.1`	(citeertitel) vervanging.
Bijlage 1	(artikelsgewijze toelichting, artikel 3.1.5) vervanging.

Gewijzigde artikelen per 1 juli 2009

Artikel 2.4.1 lid 4a	(register van woningzoekenden) aanpassing. Artikel sneller toepasbaar.
Artikel 2.4.4 lid 4	(geldigheidsduur) vervangen tekst.
Artikel 4.2	(bestuurlijke boete) toevoeging, mogelijkheid tot opleggen van bestuurlijke boete
Artikel 4.3	(strafbepaling) aanpassing nummering – was artikel 4.2, wordt artikel 4.3 – en tekst. Strafbepaling alleen toepasbaar bij overtreding artikel 3.2.2 splitsingsvergunning.
Bijlage 1	(artikelsgewijze toelichting, artikel 4.2) informatie coulanceregeling gemeente Utrecht.

Gewijzigde artikelen per 1 januari 2010

Artikel 1.1 lid 23	(koopprijsgrens) verlenging periode en verhoging koopprijsgrens.
Artikel 2.3.2, lid 1	(bezettingsnorm) toevoeging, beperking toewijzing aan eenpersoonshuishoudens tot max. vier kamers
Bijlage 1	(artikelsgewijze toelichting, artikel 1.1, lid 23) motivatie verlenging periode en verhoging koopprijsgrens

Gewijzigde artikelen per 1 november 2010

Artikel 4.2	(Bestuurlijk boete) toevoeging ‘ten hoogste’ bij de bepaling van een boete.

Gewijzigde artikelen per 1 januari 2011

Artikel 2.3.1 lid 1	(verhouding inkomen – huur) tabel gewijzigd
Artikel 2.3.1 lid 2	(verhouding inkomen – huur) aanvulling jaarlijkse wijziging
Artikel 2.3.1 lid 3	(verhouding inkomen – huur) toevoeging afwijking op de tabel inkomensgroep
Artikel 2.3.1 lid 4	(verhouding inkomen – huur) toevoeging afwijking op de tabel urgenten
Bijlage 1	(artikelsgewijze toelichting, artikel 2.3) Lid 1 vervangen, nieuw lid 1-4 toegevoegd.