

# Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

Het gaat hier om de wijzigingen ten opzichte van de [huisvestingsverordening 2015 Regio Utrecht](#)

## INHOUD:

- I. Doorstroomregeling van groot naar beter verruimen en regionaal instellen
- II. Passende huisvesting middenhuur naar inkomen
- III. Gemeenten krijgen meer ruimte af te wijken van het zoekprofiel voor urgenten
- IV. Woningzoekenden behouden 75% van de inschrijving bij acceptatie woonruimte
- V. Aanpassing van de woonruimtevoorraad
- VI. Woningruil en voortzetting huur opnemen in de verordening
- VII. Woongroepen, initiatief verbreden

	Hvv 2019		Hvv 2015		Hoe?	Wat?
	Artikel	Lid	Artikel2	lid2		
I	2.4.4	1	2.4.2	2bC	wijzigen	doorstroming, van groot naar beter
II	1.1	52-53	-	-	toevoegen	Begrippen ivm middenhuur
II	1.1AT	52-53	-	-	toevoegen	AT middenhuurgrens/inkomensgrens middenhuur
II	2.1.1.	3, 4	-	-	toevoegen	werkingsgebied middenhuur
II	2.1.1AT	3b	-	-	toevoegen	AT werkingsgebied middenhuur
II	2.2.3	4b, 5, 6	-	-	toevoegen	eisen vergunning middenhuur
II	2.2.3AT	4b	-	-	toevoegen	AT eisen voor vergunningverlening middenhuur
II	2.3.2	1, 2	-	-	toevoegen	inschrijfssysteem middenhuur
II	2.4a.1	1-3	-	-	toevoegen	voorrang middenhuur
III	2.5.3	3	2.5.3	3	wijzigen	ruimte zoekprofiel urgenten ivm leefbaarheid
IV	1.1AT	18	-	-	toevoegen	Artikelsgewijze toelichting inschrijfduur
IV	2.3.1	1e	-	-	toevoegen	Behoud inschrijfduur
IV	4.5	4	-	-	toevoegen	Overgangsbepaling behoud inschrijfduur
V	1.1	21, 22	1.1	21, 22	wijzigen	koop prijs, kooprijsgrens
V	3.1.1	ev	4.1.1	ev	wijzigen	aanpassing voorraad en splitsing
VI	1.1	44	-	-	toevoegen	begrip woningruil
VI	2.2.3	2	-	-	toevoegen	hvv bij woningruil
VII	Overige wijzigingen:					
1.	-	-	1.1	8	verwijderen	begrip economische binding overbodig/wettelijk
2.	-	-	1.1	31	verwijderen	begrip overige woningzoekenden, verwarrend en overbodig
3.	1.1	3	-	-	toevoegen	begrip aftoppingsgrens
4.	1.1	37	1.1	38	wijzigen	minimum vloeropp verwijderd
5.	1.1	43	1.1	44	wijzigen	begrip woningmarktregio ivm Vijfheerenlanden
6.	1.1	47	1.1	47	wijzigen	begrip woongroep
7.	1.1	49	1.1	49	toevoegen	zinsnede beschikking eigen keuken
8.	2.2.5	d, e	2.2.5		Toevoegen	Lid d en e toevoegen voor weigering/intrekking
9.	2.4.2	2	2.4.2	2aA	wijzigen	voorrang bezettingsnorm tekstueel/vernummeren regel ipv tabel
10.	2.4.2/2.4.6		2.4.2	2	wijzigen	Indeling gemeentelijk woonbeleid
11.	2.5.1/2.5.2		2.5.1/2.5.2		wijzigen	Indeling urgent woningzoekenden/ aanvraag en besluitvorming
12.	2.5.4	2a	2.5.4	2	toevoegen	vervallen urgentie volkshuisvestelijke gronden = 1 jaar
13.	2.6.3d	1, 2	2.6.3	2bD	wijzigen	Woongroepen, initiatief verbreden
14.	2.6.3ev		2.6.3	2	wijzigen	Indeling en verplaatsingen, hierdoor ook tekstwijzigingen
15.	4.1	1,2, B 3	Hfd 3	2	wijzigen	afstemming tussen gemeenten en formulier
16.	4.5	1, 2, 3	5.3	1, 2, 3	wijzigen	overgangsbepaling
17.	Bijlage 2	-	Bijlage 2	IV	verwijderen	

# Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

## I. Doorstroomregeling van groot naar beter verruimen en regionaal instellen

Inleiding	Een aantal gemeenten maakt nu gebruik van de doorstroomregeling van groot naar beter. Deze regeling is vooral bestemd om senioren te verleiden om te verhuizen, waarmee wordt beoogd de ouderwoningen beter te benutten en grote woningen vrij te krijgen voor meerpersoonshuishouden. Aanvullend beleid ten opzichte van de huisvestingsverordening, is afhankelijk van een gemeente, bijvoorbeeld het inschakelen van een verhuisadviseur en afspraken over het ‘meenemen’ van de huurprijs.
Probleem	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kenmerk van de woningmarkt is een gebrek aan doorstroming. Hierdoor ontstaat er een mismatch tussen het huishouden en de woning. Specifiek probleem daarbij is dat kleine huishoudens in een te grote woning blijven zitten.</li></ul>
Oplossing	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voorrangsregeling van groot naar beter regionaal maken en uitbreiden door geen leeftijdseisen te stellen. Gaat hier om voorrang waar de woningzoekende (minimaal) 4-kamerwoning achterlaat voor een (maximaal) 3-kamerwoning.</li><li>• Daarnaast voorstel om de regeling niet meer te verbinden aan een leeftijd. Dit hoeft overigens niet te betekenen dat een gemeenten ook het aanvullend beleid moet veranderen.</li></ul>
Argumenten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eenduidigheid in een regeling waar een aantal gemeenten al mee werken. Geeft duidelijkheid voor de woningzoekenden en is efficiënt voor de uitvoering.</li><li>• Door deze eenduidigheid kan ook tussen gemeenten gebruik worden gemaakt van de regeling.</li><li>• Met een bredere toepassing van deze regeling willen we het gebruik bevorderen met meer aanbod van grotere woningen als resultaat.</li></ul>
Kanttekening	<ul style="list-style-type: none"><li>• Met de huidige regeling (van groot naar beter) is de wens een treintje op gang brengen om de lagere (nl. gematigde huursprong) huur na verhuizing te compenseren (via een verhoging van de huur van de vrijgemaakte grotere woning). Voor een corporatie werkt dit als (in ieder geval) beide woningen in bezit zijn. In Utrecht zijn hierover al afspraken over verhuizingen tussen de corporaties. Voor de toepassing van deze verandering is regionale afstemming tussen de corporaties noodzakelijk.</li></ul>
Hoe	<hr/> <b><i>Wijzigen artikel Doorstroming</i></b>
Van	Artikel 2.4.2 Voorrangsregels gemeentelijk woonbeleid 2b. De voorrangsregels worden toegepast met de navolgende voorwaarden: C. Doorstroming 1. Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangsregeling opstellen voor doorstromers.
Naar	Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven 1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de huur van woonruimte met maximaal drie kamers wordt door burgemeester en wethouders voorrang gegeven aan een doorstromer die zelfstandige woonruimte met minimaal vier kamers achterlaat.

---

# Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

## II. Passende huisvesting middenhuur naar inkomen

Inleiding	Met een doelgroepenverordening en bestemmingsplan kan het aanbod van middenhuurwoningen publiekrechtelijk worden vastgelegd. De toewijzing van woningen kan niet via een doelgroepenverordening worden geregeld. Als een gemeente wil dat de beoogde doelgroep in dit huursegment terecht komt, moet de huisvestingsverordening worden aangepast.
Probleem	<ul style="list-style-type: none"><li>• Huishoudens met een (laag) middeninkomen 'vallen tussen wal en schip', zij komen namelijk niet in aanmerking voor een sociale huurwoningen en kunnen in de huidige woningmarkt ook niet kopen.</li><li>• Als we geen inkomenseisen stellen dan bestaat het risico dat verhuurders kiezen voor mensen met een hoog inkomen, zodat zij meer zekerheid krijgen over huurinkomsten.</li><li>• Daarnaast zijn er huishoudens met een laag middeninkomen die nu wonen in een sociale huurwoning en weinig kans hebben een volgende stap te maken naar een woning met een lage middenhuur door te hoge inkomenseisen. Doorstroming vanuit een sociale huurwoning wordt hierdoor beperkt.</li></ul>
Oplossing	<ul style="list-style-type: none"><li>• Categorie middenhuur toevoegen aan de huisvestingsverordening. Deze categorie heeft een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 720,42 vanaf 1 januari 2019) tot € 950 (voorbeeld, <u>hoogte afhankelijk lokaal maatwerk</u>).</li><li>• Middenhuurwoningen die nu gerealiseerd worden uitsluitend beschikbaar komen voor de doelgroep middeninkomens. Daarmee wordt beoogd de toegang tot het middensegment te vergroten en het gat dat nu ligt tussen sociale huur en geliberaliseerde huur te verkleinen.</li><li>• Inkomensgrens is aan de betreffende gemeenteraad. In eerdere voorstellen is hier een inkomens grens van € 57.052 voorgesteld.</li><li>• Deze passendheid alleen toepassen voor nog te ontwikkelen complexen (nieuwbouw en transformatie).</li><li>• Lokaal maatwerk bevoegdheid gemeenteraad; twee regionale formats voor huisvestingsverordening: één met mogelijkheid van toewijzing naar middenhuurwoningen en één zonder deze mogelijkheid</li></ul>
Argumenten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Huurprijsgrens: de bovengrens kan de gemeenteraad zelf bepalen; eerder is maximaal € 950 voorgesteld, om een betaalbare huurquote voor deze doelgroep te kunnen bewerkstellingen.</li><li>• Inkomensgrens: afweging voor iedere gemeenteraad afzonderlijk. Door deze passendheid krijgen lage middeninkomens een stimulans om door te stromen uit sociale huur. Dit zijn huishoudens die nu goedkoop scheefwonen.</li><li>• Nieuwbouw: Alleen voor nieuwbouw woningen omdat er dan vooraf afspraken gemaakt kunnen worden met de ontwikkelaar/belegger en deze ook eenvoudiger kunnen gecontroleerd. Bij nieuwbouw is het ook eenvoudiger via het bestemmingsplan en doelgroepenverordening het aanbod publiekrechtelijk te regelen.</li><li>• Lokaal maatwerk: een gemeente kan dit uitvoeren en verdere eisen stellen aan inkomen, huur en uitvoering. Regionale eenduidigheid wel wenselijk maar niet nodig, het betref geen regionaal systeem.</li></ul>
Kanttekening	<ul style="list-style-type: none"><li>• De woonruimteverdeling komt pas in beeld als er aanbod is. In veel gemeenten is dit aanbod van middenhuur er (nog) niet.</li><li>• De maximale inkomenseisen zijn extra en kan ook een extra drempel op werpen voor beleggers/ontwikkelaars om middenhuurwoningen te realiseren; overigens zal deze extra eis zich hooguit vertalen in een risicoprofiel, immers de huurprijs en daarmee de huurinkomsten voor de beleggers blijven hetzelfde.</li><li>• Om te voorkomen dat er in onze regio verschillende systemen gaan ontstaan is het wenselijk dat de gemeenten die regels willen stellen tav middenhuur dit met elkaar afstemmen.</li></ul>

# Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

Hoe

---

## ***Toevoegen:***

### ***Begripsbepalingen***

52 *Middenhuurgrens: Een huurprijs tot en met € 966 peildatum 1 januari 2019*

53 *Inkomensgrens middenhuur: Een inkomen tot en met € 60.000, peildatum 1 januari 2019*

### ***Werkingsgebied***

Artikel 2.1.1 Huurprijsgrens

3. In afwijking van lid 1 is paragraaf 2.2, met uitzondering van artikel 2.2.4., van overeenkomstige toepassing op zelfstandige woonruimte met een huurprijs vanaf de liberalisatie grens tot aan de middenhuurgrens , met dien verstande dat dan ook de artikelen 2.3.2 en 2.4a.1 van toepassing zijn.
4. Lid 3 geldt uitsluitend voor nieuwbouwwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.

### ***Eisen verlening huisvestingsvergunning***

Artikel 2.2.3 Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

- 4b. vanaf de liberalisatiegrens tot aan de middenhuurgrens ook een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een inkomen hoger dan €38.035 (peildatum 1 januari 2019),, mits aan de voorrangsregels genoemd in paragraaf 2.4a is voldaan.
5. De huurprijsgrens en inkomensgrens, bedoeld in lid 4 onder a, worden jaarlijks per 1 januari aangepast op dezelfde wijze als de aanpassing door de minister van de huurprijsgrens en inkomensgrens van de doelgroep.
6. De middenhuurgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.

### ***Inschrijfsysteem***

Artikel 2.3.2 Inschrijvingsysteem voor woningzoekenden bij huur tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens

1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels vast omtrent het instellen van een inschrijvingsysteem voor woningzoekenden voor het al dan niet per project op rangschikking toekennen van een huurwoning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een klachtencommissie wordt ingesteld ter zake van (de uitvoering) van het onder lid 1 genoemde inschrijvingsysteem

### ***Voorrang middenhuur***

Artikel 2.4a.1 Voorrang middenhuur

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning verlenen burgemeester en wethouders voorrang aan woningzoekenden in de volgende volgorde:
    - a. woningzoekenden die een woning achterlaten met een huurprijs onder de liberalisatiegrens met een inkomen tot aan de inkomensgrens middenhuur;
    - b. woningzoekenden met een inkomen tot aan de inkomensgrens middenhuur.
  2. De inkomensgrens middenhuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI alle huishoudens jaar- op- jaarmethode.
  3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen bij de voorrangregels, bedoeld in lid 1.
-

## Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

### III. Gemeenten krijgen meer ruimte af te wijken van het zoekprofiel voor urgenten

Inleiding	In de regio Utrecht zijn zeven indicaties voor een urgentie. Met een urgentie is het mogelijk voorrang te krijgen bij woonruimte. In de regio Utrecht wordt de urgentie op twee manieren gebruikt: voorrang bij het woningaanbod en directe bemiddeling door gemeenten en woningcorporaties. De voorrang bij het aanbod is regionaal beperkt tot een 'zoekprofiel'
Probleem	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het zoekprofiel is nu uitsluitend voor appartementen vanaf de 1<sup>e</sup> verdieping. Dit kan soms betekenen dat er een concentratie gaat ontstaan van urgenten in bepaalde appartementencomplexen.</li><li>• Afwijken van het zoekprofiel kan nu al maar alleen als er in een gemeente geen aanbod is voor het zoekprofiel en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht.</li></ul>
Oplossing	<ul style="list-style-type: none"><li>• De reden voor verruiming van het zoekprofiel overlaten aan de gemeente.</li><li>• Toepassing van deze verruiming alleen in de betreffende gemeente</li></ul>
Argumenten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gemeenten kan inspelen op lokale problematiek</li><li>• Zoekgebied urgenten wordt verruimd met minder kans op concentratie van bepaalde doelgroepen die een druk leggen op de leefbaarheid.</li></ul>

---

Hoe	<b>Wijziging</b>
Van	Artikel 2.5.3 Beperkte keuzemogelijkheid urgenten 3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken, wanneer het belet (...)ontstaan, kan reageren
Naar	3. Burgemeester en wethouders kunnen van het standaard regionale zoekprofiel als bedoeld in lid 2 afwijken als de leefbaarheid daar aanleiding voor geeft of wanneer het belet dat de urgent woningzoekende lokaal een passende woonruimte krijgt toegewezen omdat in de lokale woningvoorraad bepaalde woningtypen ontbreken of naar verwachting niet binnen 6 maanden vrij voor verhuur komen en huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk, noodzakelijk wordt geacht. In dit geval wordt door burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vastgesteld, waarmee de urgent woningzoekende uitsluitend op het woningaanbod in de betreffende gemeente waar het probleem is ontstaan, kan reageren.

---

# Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

## IV. Woningzoekenden behouden 75% van de inschrijving bij acceptatie woonruimte

Inleiding	Om woningen toe te wijzen biedt de huisvestingsverordening twee systemen: het aanbodmodel en de lotingsmodule. Loting wordt momenteel nog beperkt toegepast, het is nu al mogelijk om maximaal 20% van het aanbod te verloten. Het merendeel van de woningen wordt verdeeld via het aanbodmodel. Woningzoekenden moeten daarmee actief reageren en komen aan de beurt als ze de langste inschrijfduur hebben. Dit is weliswaar een nummertje trekken en geduldig wachten op je beurt maar dat wordt over het algemeen beschouwd als eerlijk.
Probleem	<ul style="list-style-type: none"><li>• Er is te weinig doorstroming. De afgelopen jaren zie je dit terug in de verhuringen waar steeds minder wordt verhuurd aan doorstromers. Woningzoekenden blijven door het systeem op hun kostbare inschrijfjaren zitten en zijn voorzichtig met verhuizen, tenslotte raken ze nu in één keer hun inschrijfduur kwijt als een woning wordt geaccepteerd.</li></ul>
Oplossing	<ul style="list-style-type: none"><li>• De woningzoekenden, zowel starters als doorstromers, 75% van de inschrijfduur laten behouden na acceptatie van een woning.</li></ul>
Argumenten	<ul style="list-style-type: none"><li>• De woningzoekende doorstromers worden met deze oplossing over de drempel geholpen om te verhuizen waardoor er waarschijnlijk, meer aanbod voor de woningzoekenden, vrij komt.</li><li>• Bovendien stelt het woningzoekenden in staat sneller door te verhuizen waardoor er stappen gemaakt kunnen worden in een wooncarrière in plaats van blijven sparen voor de grote sprong voorwaarts.</li><li>• Het percentage van 75% wordt voorgesteld omdat daardoor een substantieel deel blijft behouden en het 'verlies van inschrijfduur' geen argument meer is om niet te verhuizen. Dit percentage is vergelijkbaar met bijvoorbeeld de regio Gooi en Vechtstreek.</li><li>• Positieve ervaringen uit andere regio's. In de voorbereiding van deze wijziging is een notitie gebruikt van Rigo waarin systemen worden aangehaald met een vergelijkbare wijziging, BIJLAGE3.</li></ul>
Kanttekening	<ul style="list-style-type: none"><li>• Minder kansen voor woningzoekenden met een lage inschrijfduur, de spoedzoekers die genoeg nemen met een minder populaire woning. <u>Oplossing</u> kan dan worden gevonden door ook meer woningen te verloten. Dit kan al met de huidige verordening, maximaal 20%. Met name starters profiteren van deze methode doordat inschrijfduur geen rol speelt.</li><li>• Aanpassing is niet in korte termijn terug te draaien. Gaat hier om een aanzienlijke systeemaanpassing waar alle zestien gemeenten hun verordening op moeten aanpassen.</li><li>• Opstapeling van 'inschrijfduur'. Maar de praktijk laat zien dat voor veel woningzoekenden sociale huur vaak een springplank is, naar koop. Met andere woorden niet iedere verhuizing leidt tot een nieuwe inschrijving en/of gebruik van deze inschrijving.</li><li>• Huishoudens die vlak voor 1 juli 2019 een woning gaan of net hebben geaccepteerd vallen buiten de boot. Overweging is om hiervoor een overgangsregeling in te stellen.</li></ul>

Hoe

---

### **Toevoegen,**

#### ***Inschrijving van woningzoekenden***

Artikel 2.3.1 Register van woningzoekenden bij huur tot aan de liberalisatiegrens  
*(1. Ter bevordering van een doelmatige verdeling van ter beschikking gekomen woonruimte)*  
e. behoudt een woningzoekende, na toewijzing van de woning, 75% van de inschrijfduur.  
Onder de voorwaarde dat de woningzoekende zich binnen 12 maanden na beëindiging, zoals in d, opnieuw inschrijft.

#### ***Slotbepalingen, hoofdstuk 4***

Artikel 4.5 Overgangsbepaling

4. Artikel 2.3.1 lid 1e is ook van toepassing voor woningzoekenden die na toewijzing van woonruimte zijn uitgeschreven in de periode van 1 januari 2019 tot 1 juli 2019.

---

# Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

## V. Aanpassing van de woonruimtevoorraad

Inleiding	In iedere huisvestingsverordening staat een hoofdstuk over 'de aanpassing van de woonruimtevoorraad'. Hierin gaat het bijvoorbeeld om het 'omzetten' van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte, de verbouwing van woonruimte naar twee of meer of juist om het samenvoegen van meerdere woonruimten. In tegenstelling tot woonruimteverdeling tav de huisvestingsvergunning, kan een gemeente hier ook eisen stellen aan koopwoningen. De invulling van dit hoofdstuk is afhankelijk van het lokale woonbeleid.
Probleem	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regionaal is er geen eenduidigheid van dit hoofdstuk. Met name de financiële vergoeding, waar alleen de gemeente Utrecht in de huisvestingsverordening heeft opgenomen, veroorzaakt uitwijkgedrag.</li><li>• Er wordt nu onvoldoende gebruik gemaakt van de mogelijkheden. Terwijl de schaarste wel om regie van een gemeente vraagt voor de bestaande voorraad.</li><li>• Op langere termijn vermengt dit stelsel zich met de nieuwe omgevingswetgeving. Nu is dit nog apart geregeld en kan een gemeente minder regelen met een omgevingsvergunning/bestemmingsplan.</li></ul>
Oplossing	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gelijktrekken met gemeente Utrecht.</li><li>• in de verordening wordt een kapstok opgenomen die uitgewerkt moet worden in lokaal beleid</li></ul>
Argument	<ul style="list-style-type: none"><li>• Uitwijken naar gemeenten met minder strenge regelgeving is niet meer mogelijk</li><li>• De beleidsuitwerking van de gemeente Utrecht kan als leidraad dienen voor de lokale beleidsuitwerking</li></ul>
Kanttekening	<ul style="list-style-type: none"><li>• Er zijn gemeenten die problematiek niet herkennen. Overigens zal de mogelijkheid van financiële compensatie een optie zijn. Een gemeente kan lokaal afzien van dit instrument.</li><li>• Vergunningstelsel stelt eisen aan de handhaving.</li></ul>

Hoe

---

In het format van de regionale verordening zijn verschillende opties opnemen. Onderstaand de meest opvallende opties:

### Artikel 3.1.5 **Leefbaarheidstoets**

De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:

- a. fysieke leefbaarheidseisen over onder andere:
  - de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en
  - normen voor geluidsisolatie.
- b. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.

### Artikel 3.1.6 **Financiële compensatie**

1. De financiële compensatie als bedoeld in artikel 3.1.4 onder d voor een onbeperkt geldende vergunning bestaat uit het betalen van onderstaande bedragen per vierkante meter (prijsspeil 1 juli 2015):
    - a. € 443 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;
    - b. € 344 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van onzelfstandige woonruimte;
    - c. € 241 voor het samenvoegen of omzetten van woonruimte.
  2. Als een vergunning wordt verleend die in geldigheidsduur is beperkt, wordt per jaar 10% van het bedrag genoemd onder respectievelijk lid 1a, 1b of 1c betaald.
  3. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, kan uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.
-

# Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

## VI. Woningruil opnemen in de verordening

Inleiding	Bij Woningruil gaat het om huishoudens die op eigen initiatief van woning ruilen. Hierbij moeten de huishoudens wel aan de passendheidseisen voldoen. Woningruil was vroeger geregeld in het huisvestingsbesluit. Met de Huisvestingswet 2014 werd dit besluit ingetrokken. De woningcorporaties ondersteunen deze manier van 'doorstroming' en hebben zelfs een systeem ontwikkeld om het te bevorderen. Meer informatie hierover op <a href="https://www.huisjehuisje.nl/">https://www.huisjehuisje.nl/</a> .
Probleem	<ul style="list-style-type: none"> <li>Woningruil is nu niet specifiek opgenomen in de huisvestingsverordening. Daardoor ontbreekt de verantwoording voor de vorm.</li> </ul>
Oplossing	<ul style="list-style-type: none"> <li>Woningruil opnemen in de huisvestingsverordening.</li> </ul>
Argumenten	Reparatie, aan de toewijzing wijzigt niets.

---

Hoe	<p>Toevoegen,</p> <p>44. Woningruil: Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning.</p>
-----	--

Artikel 2.2.3	Eisen voor verlening huisvestingsvergunning (In afwijking van lid 1 zodat ook zonder toepassing van het verdeelsysteem een huisvestingsvergunning kan worden verleend. Toevoeging is geel gearceerd.)
1.	Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. ...</li> <li>d. in oplopende volgorde:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>1e. bij toewijzing de voorrangsregels toegepast zijn volgens <a href="#">paragraaf 2.4</a> en</li> <li>2e. er geen andere gegadigde is die bij toepassing van de voorrangsregels eerder voor de woonruimte in aanmerking zou moeten komen.</li> </ul> </li> </ul>
2.	In afwijking van lid 1 kan door burgemeester en wethouders bij woningruil een huisvestingsvergunning worden verleend.

---

## VII. Overige wijzigingen

Hvv 2019		Hvv 2015		Hoe?	Wat?
Artikel	Lid	Artikel2	lid2		
-	-	1.1	8	verwijderen	begrip economische binding
Begrip is wettelijk bepaald. In de huisvestingsverordening komt het één keer voor en wel in de omschrijving van een ander begrip, namelijk lid 25: Lokaal woningzoekenden. Een koppeling naar de wettekst is wel opgenomen.					
-	-	1.1	31	verwijderen	begrip overige woningzoekenden, verwarrend en overbodig
Begrip is blijven hangen van een vorige versie toen er nog onderscheid tussen de doorstromers en de niet-doorstromers. Met de niet-doorstromers werden de 'overige woningzoekenden' bedoeld. Dit onderscheid wordt niet meer op deze manier gemaakt. 'Overige woningzoekenden' komt in de verordening wel voor maar de context is dan anders.					
: 1.1	3	-	-	toevoegen	begrip aftoppingsgrens
Weliswaar staat in de wet op de huurtoeslag beschreven wat een aftoppingsgrens inhoudt. Echter verder in de verordening wordt het begrip een aantal keer gebruikt. Toevoeging aan de begripsbepalingen is ter verduidelijking, bij de omschrijving staat overigens alleen de koppeling naar de betreffende wettekst.					
: 1.1	37	1.1	38	wijzigen	Begrip studentenwoning, minimum vloeroppervlakte verwijderd
In de huisvestingsverordening wordt juist bepaald dat een studentenwoning niet tot het werkingsgebied hoort. Met een minimum vloeroppervlakte zou betekenen dat een studentenwoning met minder dan 12M2 wel tot het werkingsgebied behoort. Dat is niet de bedoeling, dat een studentenwoning niet tot het werkingsgebied van de huisvestingsverordening behoort is geen wijziging tov de vorige verordening.					
: 1.1	43	1.1	44	wijzigen	begrip woningmarktregio ivm Vijfheerenlanden



## Toelichting wijzigingen Huisvestingsverordening 2019

Hvv 2019		Hvv 2015		Hoe?	Wat?
Artikel	Lid	Artikel2	lid2		
De woningtoewijzing van de gemeente Vijfheerenlanden is verdeeld over twee regio's. Voorheen ging het in de regio Utrecht om de gemeente Vianen, bestaande uit 5 kernen. Om het systeem voor deze kernen ongewijzigd voort te zetten zijn deze kernen nu specifiek genoemd.					
1.1	47	1.1	47	wijzigen	begrip woongroep
Met de toevoeging: "... maar wel om bestendig, voor onbepaalde tijd samen te wonen en een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan." Om het samenlevingsverband te verduidelijken. Bovendien is de zinsnede: "...maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen te wonen." Omdat het initiatief voor een woongroep ook kan liggen bij een andere partij.					
1.1	49	1.1	49	wijzigen	Begrip woonvorming zinsnede beschikking eigen keuken
Aanpassing noodzakelijk omdat voor woningvorming niet altijd een verbouwing nodig is. De keuken is de meest essentiële voorziening om als zelfstandige woning te kunnen functioneren.					
2.2.5	d, e	2.2.5		Toevoegen	Lid d en e toevoegen voor weigering/intrekking
Meer ruimte voor een gemeente om een huisvestingsvergunning te weigeren en/of in te trekken.					
2.4.2	2	2.4.2	2aA	wijzigen	voorrang bezettingsnorm tekstueel/vernummen regel ipv tabel
In de vorige verordening stond bij optie 1 een tabel. Deze tabel is samen te vatten in één zin: "... voorrang gegeven aan een meerpersoonshuishouden bij woonruimte met vier of meer kamers." Deze zinsnede is duidelijker dan hetzelfde begrijpen uit een tabel.					
2.4.2/2.4.6		2.4.2	2	wijzigen	Indeling gemeentelijk woonbeleid.
Indeling is gewijzigd met een andere nummering. Het 'gemeentelijke woonbeleid' is nu niet meer één artikel maar vijf. Dit ter verduidelijking.					
2.5.1/2.5.2		2.5.1/2.5.2		wijzigen	Indeling urgent woningzoekenden/ aanvraag en besluitvorming
Indeling is gewijzigd met een andere nummering. De urgentiegronden waren erg uitvoerig beschreven waarbij de structuur niet duidelijk was. Bovendien was een aantal regels in het verkeerde artikel terecht gekomen.					
2.5.4	2a	2.5.4	2	toevoegen	vervallen urgentie volkshuisvestelijke gronden = 1 jaar
In de regel vervalt een urgentie na een half jaar. Een urgentie op volkshuisvestelijke gronden werd in de praktijk vaak verlengd omdat de urgentie worden verleend ver voordat de huidige woning daadwerkelijk leeg moet zijn, om zo bij hoge aantallen urgenties tegelijk spreiding in gebruik van de urgentie mogelijk te maken. Die urgenties moeten dan dus op voorhand al langer geldig zijn.					
2.6.3d	1, 2	2.6.3	2bD	wijzigen	Woongroepen, initiatief verbreden
Het initiatief voor het oprichten van een woongroep ligt niet alleen bij de leden van de woongroep maar kan ook bij de eigenaar, verhuurder, liggen.					
2.6.3ev		2.6.3	2	wijzigen	Indeling en verplaatsingen, hierdoor ook tekstwijzigingen
Indeling is gewijzigd met een andere nummering. Komt nu ook overheen met structuur van wijziging 10. en 11.					
4.1	1,2, B 3	Hfd 3	2	wijzigen	afstemming tussen gemeenten en formulier
Voorheen stond de afspraak tot afstemming in hoofdstuk 3, dit hoofdstuk is verwijderd en de afzonderlijke artikel verplaatst naar de slotbepaling. Bij artikel 4.1 wordt verwezen naar een formulier, dit formulier is opgenomen in bijlage 3 van de verordening. Voorheen stond de inhoud van dit formulier als voorbeeld in de artikelsgewijze toelichtingen. Met deze indeling komt de wijze van afstemming meer prominent in beeld.					
4.5	1, 2, 3	5.3	1, 2, 3	wijzigen	Overgangsbepaling
Het gaat hier om een nieuwe huisvestingsverordening. Voor de overgang is een aantal regels opgenomen om ervoor te zorgen dat de rechten van de vorige verordening worden 'meegenomen'. Informatie over de toevoeging van lid 4. Staat vermeld bij wijziging IV.					
Bijlage 2	-	Bijlage 2	IV	verwijderen	
Bij overtreding IV staat een uitzondering op overtreding III. Deze uitzondering is foutief opgesteld. Het staat al vier jaar foutief. Een volledig uitgeschreven tekst gaat een aantal jaar terug. Een uitzondering die destijds alleen betrekking had op de gemeenten Houten; Utrecht en Bunnik. Indertijd ging dit om een verbijzondering bij de hoogte van WOZ-waarde. Voorstel om deze uitzondering te verwijderen, ook in de veronderstelling dat het de afgelopen 4 jaar niet is toegepast (want het was al een verkeerde tekst). Alternatief is de laatste uitzondering "Bij een vervallen of verlopen omzetting-vergunning" wel te laten staan, om het kind niet met het badwater weg te gooien. Optie voor gemeenten.					