

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe,

gelezen het initiatiefvoorstel van de fractie van D66, Dorpsbelangen en Verenigd West Betuwe,

gelezen het advies vanuit het college van <datum collegevergadering>,

besluit:

de Huisvestingsverordening West Betuwe 2025 vast te stellen.

Huisvestingsverordening West Betuwe 2025

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. Inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
2. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
3. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
4. Wet: de Huisvestingswet 2014;
5. Woningmarktregio: Woongaard
6. Maatschappelijke binding aan een gebied: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van dat gebied. Of langer dan twee jaar eerstegraads familie heeft wonen, mits zij in het verleden zelf zes jaar of langer onafgebroken ingezetene zijn geweest van het desbetreffende gebied;
7. Economische binding: Als de woningzoekende is gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied of kern als hij of zij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in het gebied te vestigen;
8. Huisvestingsvergunning: Een vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
9. Koopprijsgrens: geldbedrag, maximaal het in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde bedrag;
10. Nieuwbouw koopwoning: nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte aangewezen in artikel 2;
11. Sociale huurwoning: woonruimte in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs beneden de huurprijsgrens.

12. Woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunning plichtige woonruimte

1. De volgende categorie van woonruimten mogen zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven:
 - a. Nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste de koopprijsgrens.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. dienst- dan wel bedrijfswoningen;
 - d. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen;
 - e. wisselwoningen;
 - f. woonruimten die door een zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling;
 - g. woonruimte die tijdelijk wordt verhuurd, op grond van artikelen 7:274c tot en met 7:274 f, en 2.7 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - h. standplaatsen.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in artikel 2 van deze verordening slechts in aanmerking:
 - a. meerderjarige woningzoekenden;
 - b. woningzoekenden met een huishoudinkomen voor nieuwbouw koopwoningen niet hoger dan €67.366 voor een eenpersoonshuishouden en €89.821 voor een meerpersoonshuishouden.
2. Bij vruchteloze aanbidding wordt een vergunning verleend in afwijking van de voorwaarden uit het eerste lid.
3. In afwijking van het eerste lid, onder b, met betrekking tot betaalbare koop kan het college van burgemeester en wethouders een afwijkende inkomensgrens vaststellen, wanneer vanwege de te verwachten leencapaciteit de inkomensgrens tot onevenredige effecten zou leiden.

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van koopprijsgrens en inkomensgrenzen

1. De in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn de bedragen die gelden in 2025. Deze bedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd:
 - a. de koopprijsgrens in artikel 2, eerste lid, onder a, overeenkomstig artikel 7, 4e lid van de wet 2014.
 - b. de inkomensgrens in artikel 3, eerste lid, onder b, worden door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld.

Artikel 5. Vruchteloze aanbidding

1. In geval van een betaalbare nieuwbouw koopwoning, als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a, is sprake van vruchteloze aanbidding als de verkoper van de woonruimte dertien weken lang, gerekend vanaf de datum van de eerste advertentie, zonder resultaat heeft

aangeboden aan huishoudens die er op grond van artikel 3 voor in aanmerking komen, mits:

- a. de woonruimte is aangeboden tegen een marktconforme koopprijs. De verkoper kan hier wel ten gunste van de koper van afwijken;
- b. er tenminste tweemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd;
- c. en er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.

Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - e. als dat van toepassing is: de voorrangscategorie waartoe de aanvrager behoort.
3. Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. aan wie de vergunning is verleend (volledige naam, geboortedatum, geboorteplaats, geboorteland);
 - b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
 - c. binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt.

Artikel 7. Intrekken van de huisvestingsvergunning

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

Artikel 8. Bekendmaking aanbod van betaalbare koopwoningen

1. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de prijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend;
 - c. de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning waaronder duidelijke vermelding dat er sprake is van voorrang op basis van kernbinding.

Artikel 9. Voorrang bij maatschappelijke of economische binding (kernbinding)

1. Woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan een in het tweede lid aangewezen kern hebben voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 2 aangewezen woonruimte in die kern.
2. Als kern met maatschappelijke of economische (kern)binding in de gemeente West Betuwe worden aangewezen de Acquoy, Asperen, Buurmalsen, Deil, Enspijk, Est, Gellicum, Haaften, Heesselt, Hellouw, Herwijnen, Heukelum, Neerijnen, Ophemert, Opijnen, Rhenoy, Rumpt, Spijk, Tricht, Tuil, Varik, Vuren en Waardenburg.

3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte krijgen woningzoekenden met een maatschappelijke binding voorrang op woningzoekenden met een economische binding.
4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte krijgen woningzoekenden met een economische binding die werkzaam zijn in vitale beroepen (brandweer, onderwijs, zorg, kinderopvang en politie) voorrang op andere woningzoekenden met economische binding.
5. Maximaal 50 % van het aanbod van jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen kan met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan een in lid twee aangewezen kern.

Artikel 10. Weigeringsgronden

Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt.

Artikel 11. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager afwijken van deze verordening.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 12. Bestuurlijke boete

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

Artikel 13. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 november 2025
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening West Betuwe 2025.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september, nummer 2025/095

de griffier
Hans van der Graaff

de voorzitter
Servaas Stoop

Toelichting Huisvestingsverordening West Betuwe 2025

Algemeen

Wettelijk mogen alleen beperkende regels in een huisvestingsverordening worden gesteld aan de verdeling van woonruimte als sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. De gemeenteraad moet aantonen dat er schaarste is en dat de inzet van het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste betreft: schaarste aan woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan (betaalbare) woningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Schaarste

In West Betuwe is er sprake van een groot woningtekort. Vooral betaalbare huur- en koopwoningen zijn schaars. Om huishoudens zoveel mogelijk kansen te bieden op de woningmarkt en verdringingseffecten als gevolg van schaarste tegen te gaan, kan de gemeente verschillende instrumenten inzetten. Via deze huisvestingsverordening wordt in hoofdstuk 2 gestuurd op de verdeling betaalbare koopwoningen. Via de kan - bepaling heeft het college de mogelijkheid om kernbinding voor sociale huurwoningen ook mogelijk te maken.

Woonruimte regionaal

Ook in de regio Rivierenland is – net als in de rest van Nederland - de woonruimte schaars. Ieder aanbod van sociale huur in een kleine kern in West Betuwe krijgt veel reacties, ook vanuit andere kernen en ook van buiten de gemeente. Met name starters worden daardoor weggedrukt door andere woningzoekenden als er geen voorrang wordt gegeven. Met andere woorden, ze krijgen niet of nauwelijks de kans om in de eigen woonomgeving woonruimte te bemachtigen. Ondertussen wordt de druk alleen maar groter. De wachttijden voor een sociale huurwoning lopen alleen maar op, en het aantal verhuisbewegingen neemt af, zo blijkt ook uit het schaarste onderzoek van Compaenen.

Lokale voorrangsregel

B&W mag lokale voorrangsregels toepassen voor woningzoekenden uit de kleine kernen tot circa 3000 inwoners. De reden hiervoor is gelegen in de zeer geringe uitbreidingsmogelijkheden in deze kernen in combinatie met de sociale cohesie in deze kernen. Door het beperkt aanwezig zijn van voorzieningen zijn bewoners van de kernen meer dan elders op elkaar aangewezen. Sociale netwerken zijn daarom belangrijk. Gerichte woningtoewijzing kan dit ondersteunen en kwetsbaarheid van burgers verminderen.

Onderbouwing noodzaak kernbinding

In Nederland is de vrijheid van vestiging een groot goed. Een eventuele voorrangsregeling moet dan ook gemotiveerd worden. Bijvoorbeeld door aan te tonen dat er nu lokaal onevenwichtige en onrechtvaardige effecten zijn door de schaarste aan woonruimte. Daartoe is vorig jaar een schaarsteonderzoek uitgevoerd door Compaenen (augustus 2024). Compaenen constateerde schaarste aan zowel sociale huurwoningen als goedkope en betaalbare koopwoningen en stelt dat er ook in de komende jaren nog sprake zal zijn van schaarste.

Een aantal conclusies uit het onderzoek van Compaenen:

- Om ook in de toekomst te voldoen aan de behoefte aan sociale huurwoningen zal de sociale huurvoorraad moeten uitbreiden.
- Compaenen raamt dat er tenminste zo'n 500 sociale huurwoningen extra nodig zijn om aan de vraag te voldoen. In de Woondeal die regionaal is gesloten, is ook rekening gehouden met een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen. Daarin is vastgelegd dat de gemeente West Betuwe 616 sociale huurwoningen toevoegt van 2022 tot en met 2030.
- Op dit moment zijn er slechts 118 woningen vastgelegd in harde plannen.
- Met name het segment van goedkope koopwoningen, met een koopprijs tot € 295.000 is nagenoeg opgedroogd.
- De marktindicator van de NVM laat voor rijwoningen en tweekappers een zeer hoge marktdruk zien. Woningzoekenden hebben zeer weinig keuze. Er staan in de bestaande woningvoorraad nauwelijks woningen te koop in het betaalbare segment tot € 390.000 (2024, 2025 € 405.000).
- Er is sprake van toenemende schaarste in de sociale huur in de Rivierenland. De gemiddelde wachttijd in West Betuwe voor een sociale huurwoning stijgt net als het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning.

Onvoldoende cijfers op kernniveau

Het onderzoek van Compaenen is uitgevoerd op West Betuwe niveau. Er is niet gekeken naar de cijfers in de 26 verschillende kernen van de gemeente. Door het ontbreken van informatie over de personen aan wie de woningen zijn toegewezen kan niet bepaald worden of het om toewijzingen aan inwoners uit die bepaalde kern gaat of om mensen van buiten die kern (zonder maatschappelijke binding met die kern). Bovendien is het aantal verhuisbewegingen per kleine kern zo klein dat het trekken van een conclusie over het toewijzen van meer of minder dan 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen in een kleine kern aan inwoners van die kleine kern onmogelijk is. Vanwege dat lage aantal vrijkomende woningen zal ook nader onderzoek hiernaar geen uitkomst bieden, zo was ook de conclusie van de vertegenwoordiger van Compaenen tijdens de presentatie van het schaarste onderzoek. B&W kan met de coöperaties nader afspraken maken over het met voorrang toewijzen aan maatschappelijk dan wel economisch gebonden woningzoekenden in een bepaalde kern. Hiervoor is in artikel lid de zogenaamde 'kan bepaling' opgenomen. Er is aantoonbaar duidelijk sprake van schaarste in het goedkope en betaalbare koopsegment in West Betuwe.

Waarom kernbinding

Door het beperkt aanwezig zijn van voorzieningen en de vaak slechte openbaar vervoersverbindingen zijn bewoners van de kleinere kernen in West Betuwe, net als in andere landelijke gemeenten in Nederland, meer dan in de grotere kernen op elkaar aangewezen. Sociale netwerken (onder andere via familie, vrienden en het verenigingsleven) zijn daarom extra belangrijk voor het behoud van de lokale sociale cohesie en het ondersteunen van kwetsbare inwoners. Dat behoud is van groot belang voor de toekomst waarin door vergrijzing de behoefte aan ondersteuning door het netwerk alleen maar groter zal worden. Daarom is het belangrijk dat jongeren in de eigen kern woonruimte kunnen vinden en dat ouderen er kunnen blijven wonen. Zodat bestaande netwerken in stand blijven en ook versterkt worden. In veel kernen zijn al jarenlang geen tot heel weinig sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen bijgebouwd. In de meeste van deze kernen zijn er ook zeer geringe uitbreidingsmogelijkheden dan wel harde plannen voor de bouw van voldoende nieuwe sociale huurwoningen/betaalbare koopwoningen in de nabije toekomst.

Vitale beroepsgroepen

De gewijzigde Huisvestingswet 2014 maakt het verlenen van voorrang aan woningzoekenden die een vitaal beroep uitoefenen expliciet mogelijk en stelt hier ook eisen aan, namelijk dat er een tekort moet zijn aan deze beroepen in de gemeente én dat deze beroepen van vitaal belang zijn voor de lokale samenleving. Gemeenten mogen dit laatste zelf onderbouwen. In West Betuwe is ervoor gekozen om onder deze regeling de volgende sectoren aan te wijzen: zorg, brandweer, politie, onderwijs en kinderopvang (zie artikel 10 lid 4 van de huisvestingsverordening) omdat deze een belangrijk maatschappelijk belang vertegenwoordigen. Binnen de aangewezen sectoren moet het gaan om beroepen waarbij men met het inkomen in beginsel in aanmerking kan komen voor sociale huur of voor betaalbare koopwoningen. Reden hiervoor is allereerst dat de voorrangsregeling anders niet effectief is want er gelden ook inkomenseisen voor sociale huur en betaalbare koop. Het moet binnen de sectoren gaan om uitvoerende beroepen die in de praktijk staan. De beroepen in de aangewezen sector moeten bijvoorbeeld in daadwerkelijk contact staan met de cliënt, met inwoners of met leerlingen. Denk hierbij aan de zogenaamde 'handjes aan het bed' of de 'ogen en oren op straat'. Tekort aan personeel is niet altijd te herleiden tot de gemeente West Betuwe. Vanwege het grote maatschappelijke belang van de uitvoerende functies moet worden voorkomen dat tekorten ontstaan. Voor het onderwijs (in basis- en voortgezet onderwijs) is het terugdringen van de personeelstekorten in het onderwijs al jaren een aandachtspunt van het Rijk (Zie onder meer: www.aanpaklerarentekort.nl). In de zorgsector is sprake van toenemende tekorten in de regio en in het bijzonder lokale aanbieders. Kinderopvang is een belangrijke sector om een aantal redenen. Voor jonge kinderen zorgt een kwalitatief goede en beschikbare kinderopvang voor een goede start. Dit draagt bij aan de mogelijkheden voor jonge kinderen om zich te ontwikkelen. Kinderopvang is een voorwaarde om ieder kind een gelijke start te geven. Kinderopvang geeft ouders de mogelijkheid om (meer) te werken. Kinderopvang biedt dus een mogelijkheid om tekorten in andere arbeidsmarktsectoren te helpen voorkomen. In het tweede kwartaal van 2022 stonden tegenover elke duizend banen in de kinderopvang 55 vacatures. Het is de hoogste vacaturegraad die ooit is gemeten in de kinderopvang. (CBS, februari 2023). Het maatschappelijk belang van de brandweer is evident. Dit is in West Betuwe en elders georganiseerd door een combinatie van professionals en vrijwilligers die bij incidenten worden opgeroepen om binnen 8 minuten ter plaatse te zijn vanaf de kazerne. Uit een onderzoek van het CBS blijkt dat de tekorten groot zijn dan wel dreigen in de brandweer. Hetzelfde gaat op voor de politie.

Toelichting artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen behandeld die nadere toelichting nodig hebben.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Deze definities worden in deze verordening niet herhaald. Voor wat betreft de definitie van maatschappelijke binding geeft de wet in artikel 14 aan dat een persoon in ieder geval economisch gebonden is aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen, en maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente indien hij: een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die

gemeente of dat deel van de gemeente te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of dat deel van de gemeente. Dit zijn de minimum 'eisen', een gemeente kan deze nog verder aanvullen.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

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

Eerste lid onder a

vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. De gewijzigde Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om een vergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen in te voeren. In West Betuwe is er voor gekozen om betaalbare koopwoningen in de kleine kernen onder deze vergunningplicht te laten vallen, omdat de vraag naar deze woningen groot is en er ook extra inspanning mee gemoeid is om deze woningen te realiseren. We willen daarom ook graag dat deze woningen bij de juiste doelgroep terecht komen.

Tweede lid

In het tweede lid wordt een aantal categorieën woonruimte uitgezonderd van de werking van hoofdstuk 2-

- dienstwoningen, omdat deze direct verband houden met de aard van iemands werk, en verlaten moeten worden bij het eindigen van de arbeidsovereenkomst;
- woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen, omdat de verdeling van deze woonruimte buiten de reikwijdte van verordening plaatsheeft;
- woonruimten die door een zorgverlener aan derden in gebruik wordt gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract;
- standplaatsen, omdat deze via het gemeentelijke woonwagenvoerstandsbeleid worden verdeeld

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Eerste lid

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 9 van de wet, waarin is dwingend bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Derde lid

Met dit lid wordt de mogelijkheid gegeven aan het college van burgemeester en wethouders om een afwijkende inkomensgrens vast te stellen voor de vergunningsplicht voor betaalbare

nieuwbouw koopwoningen. Het college mag alleen van deze bevoegdheid gebruik maken wanneer de te verwachten leencapaciteit tot onevenredige effecten leidt. Die onevenredige effecten doen zich voor wanneer de rente in een jaar zodanig stijgt of de voorwaarden om te lenen dusdanig wijzigen dat bijna geen huishoudens meer in aanmerking komen voor de vergunning. Dit is het geval wanneer de huishoudens die met hun inkomen onder de gestelde grens blijven onvoldoende kunnen lenen om de woningen tot aan de kooprijsgrens te betalen. Het gaat met deze bevoegdheid dus om het wijzigen van de gehele inkomensgrens en niet om het afwijken in individuele gevallen.

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van kooprijsgrens en inkomensgrenzen

Deze grenzen voor koopwoningen worden door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld.

Artikel 5. Vruchteloze aanbieding

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 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Eerste lid

De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij de burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier. Dit kan ook een digitaal formulier via de gemeentelijke website zijn.

Artikel 7. Intrekken van de huisvestingsvergunning.

Artikel 18 van de wet geeft de volgende intrekingsgronden:

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

Deze intrekingsgronden hoeven dan niet in de verordening herhaald te worden. De mogelijkheid een vergunning in te trekken omdat er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning, staat niet expliciet in de wet genoemd, maar is in feite inherent aan de bevoegdheid tot vergunningverlening. Deze bevoegdheid hoeft in beginsel dan ook niet expliciet in de verordening te worden geregeld. Omdat zo'n intrekking echter als sanctie gezien kan worden, en een sanctie altijd een wettelijke basis moet hebben, raadt de VNG in de "100 ideeën voor de gemeentelijke regelgever" aan deze intrekingsgrond toch op te nemen in de verordening.

Artikel 8. Bekendmaking aanbod van woonruimte

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

Artikel 9. Voorrang bij maatschappelijke of economische binding (kernbinding)

Eerste lid

Een woningzoekende is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet) of langer dan twee

jaar 1e graad familie heeft wonen, mits zij in het verleden zelf zes jaar of langer onafgebroken ingezetene zijn geweest van het desbetreffende gebied.

Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen. Woningzoekenden met een economische binding die werkzaam zijn in vitale beroepen (brandweer, onderwijs, zorg, kinderopvang en politie) voorrang op andere woningzoekenden met economische binding. De voorrangsregel kan er bijvoorbeeld toe leiden dat als er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die maatschappelijk of economisch gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte. Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de wet genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

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

Vijfde lid

De wet biedt de mogelijkheid om maximaal 50 % van het aanbod van jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden die maatschappelijk of economisch gebonden zijn aan een, in deze verordening in artikel 9 lid twee aangewezen kern. Dit kan bij toepassing uitgewerkt worden in nadere beleidsregels/opgenomen worden in prestatieafspraken met de woningbouw coöperaties.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 12. Bestuurlijke boete

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

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd. Voor de leesbaarheid zijn de verschillende overtredingen en daaraan gekoppelde boetes als bijlage bij de verordening opgenomen.

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

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

1. Is er sprake van een eerste overtreding? Dan geldt een lagere boete dan bij tweede en volgende overtredingen, waar men het maximumbedrag betaalt. Van een tweede overtreding is sprake als er binnen drie jaar eenzelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij dient de vorige overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel. Ditzelfde principe geldt ook voor een derde, vierde en volgende overtreding.
2. Gaat het om een normale of een bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar? De verwijtbaarheid van de overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van verhuur met een

bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekening houdt met de omgeving en de regelgeving. Particuliere huurders mogen erop vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft. Er is sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter als de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn:

- a. als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs;
 - b. als een eigenaar meer dan twee panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te genereren.
3. Is er sprake van verwijtbaarheid als de overtreding wordt begaan door iemand die voorafgaand aan de overtreding wel in het bezit was van een tijdelijke omzettingsvergunning, maar waarvan de vergunning is vervallen of verlopen op het moment van overtreding. Van oud-vergunninghouders mag verwacht worden dat ze op de hoogte zijn van de geldende regels en is er sprake van een hogere verwijtbaarheid wanneer zij die regels toch overtreden. Vandaar dat voor die categorie overtreders een hogere boete geldt.

Artikel 13. Inwerkingtreding en citeertitel

Deze verordening treedt in werking op [datum noemen] en geldt voor wat betreft betaalbare koopwoningen voor nieuwbouwprojecten in de in artikel 9 lid 2 aangewezen kernen waarvoor vanaf die datum een omgevingsvergunning wordt aangevraagd of gronduitgifte plaatsvindt dan wel waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is afgesloten.