

Huisvestingsverordening gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;

- gelet op de artikelen 4, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 23a, 23b, 23e, 24, 33a, 35, 40, 41, 45 van de Huisvestingswet 2014;
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 maart 2023;
- gezien het advies van de commissie <naam commissie> van <datum>

Overwegende dat:

- artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar kan gelden;
- en de huidige Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 dus op 1 juli 2023 vervalst;

Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

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

- aangepaste woonruimte: ingrijpend aangepaste woning, die naar zijn aard bestemd is voor bewoning door iemand met een fysieke beperking;
- advertentiemedium: een uitgave per verhuurder of groep van verhuurders, waarin voor toewijzing beschikbare woonruimte wordt aangeboden;
- beschermde woonruimte: een in artikel 65 aangewezen woonruimte waarvoor het verbod van artikel 41, eerste lid van de wet geldt;
- bestaande woonruimte: een woonruimte die op dit moment bewoond wordt, of in het verleden bewoond is geweest.
- campuscontract: huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- datum van inschrijving in de openbare registers: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- dienstwoning: woonruimte die door een werknemer bewoond moet worden om zijn uit het dienstverband voortvloeiende taken goed te kunnen vervullen;
- doorschuiver: doorstromer die binnen een doorschuifcomplex verhuist;
- doorschuifcomplex: gebouw waarin woonruimte bij voorrang wordt aangeboden aan doorstromers die in hetzelfde complex wonen;
- doorstromer: de woningzoekende die als hoofdhuurder daadwerkelijk en rechtmatig en niet op basis van de Leegstandwet een zelfstandige sociale huurwoning in de woningmarktregio bewoont, deze woning na verhuizing leeg achterlaat, en deze huurwoning is in eigendom van een verhuurder die via het in de regio gangbare platform verhuurt;

- gebruiksoppervlakte: de gebruiksoppervlakte wonen, als bedoeld in NEN 2580;
- hospitaverhuur: de woonruimte wordt verhuurd aan maximaal twee personen, door iemand die voor minimaal vijftig procent juridisch eigenaar is van de woonruimte en die met zijn huishouden zelf in de woonruimte blijft wonen; partners die gezamenlijk een woonruimte in eigendom hebben, kunnen gezamenlijk maar aan maximaal twee personen verhuren.
- huishouden: een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen.
- Kinderen ouder dan 18 jaar gelden als inwonend als zij volgens de Basisregistratie Personen niet langer dan zes maanden uitgeschreven zijn geweest of na een uitschrijving van langer dan zes maanden weer twee jaar te staan ingeschreven.
- In geval van co-ouderschap kunnen kinderen worden meegeteld als zij bij elke co-ouder minstens drie hele nachten per week of om de week een hele week bij elke co-ouder verblijven. Het co-ouderschap moet worden aangetoond met een gerechtelijke uitspraak, een echtscheidingsconvenant of een ouderschapsplan.
- ingezetene: degene die in de Basisregistratie Personen van één van de gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en daar tenminste één jaar feitelijk en rechtmatig hoofdverblijf heeft in een woonruimte, die volgens het bestemmingsplan is aangewezen of bestemd voor permanente bewoning;
- jongere: iemand in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar; 18 tot en met 22 jaar dan wel 18 tot en met 27 jaar
- kamer: elke afzonderlijke ruimte in een woonruimte, die geschikt is voor wonen of slapen met een oppervlakte van tenminste vijf vierkante meter;
- liberalisatiegrens: de maximale huur waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, zoals weergegeven in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag;
- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- middenhuurwoningen: woonruimte met een aanvangshuurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot en met de middenhuurgrens. De middenhuurgrens is de maximale huur die gevraagd mag worden voor middenhuurwoningen zoals uitgewerkt in het Actieplan Middenhuur.
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft, dus geen deur heeft die direct toegang geeft tot de woning en bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte. De woonruimte kan niet zelfstandig door een huishouden worden bewoond, omdat wezenlijke voorzieningen als keuken en sanitaire voorzieningen zich buiten de woonruimte bevinden;
- particuliere vakantieverhuur: vorm van toeristische verhuur, waarbij de hoofdbewoner de woonruimte waar hij volgens de Basisregistratie Personen zelf woont, incidenteel, voor een korte periode en tijdens de eigen afwezigheid, toeristisch verhuurt;
- particuliere verhuurders: verhuurders van woonruimte die geen toegelaten instelling zijn;
- plankwoning: woning die op de nominatie staat om ingrijpend te worden verbeterd of te worden gesloopt, en voor tijdelijke bewoning in gebruik kan worden gegeven;
- prijsgrens opkoopbescherming: de jaarlijks geïndexeerde grens die aangeeft welke woonruimten onder de opkoopbescherming vallen;
- relatiebeëindiging: echtscheiding, verbreking geregistreerd partnerschap, verbreking samenlevingscontract en beëindiging samenwoning zonder overeenkomst;

- senioren: iemand van 65 jaar of ouder;
- seniorenwoning: woonruimte die geschikt is voor personen van 65 jaar en ouder;
- sociale huurwoningen: woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de liberalisatiegrens;
- statushouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b en c van de Vreemdelingenwet 2000;
- toegankelijke woonruimte: een gelijkvloerse, rollator-toegankelijke of rolstoel-toegankelijke woonruimte die, inclusief de wezenlijke voorzieningen, zonder trap bereikbaar is voor personen met een functiebeperking;
- type woonruimte: seniorenwoonruimte, toegankelijke woonruimte, woonruimte met zorgvoorzieningen, aangepaste woonruimte, jongerenwoonruimte, wisselwoning, plankwoning, eengezinswoning, parterre-appartement, appartement vanaf eerste verdieping met lift, appartement vanaf eerste verdieping zonder lift, bovenwoning, benedenwoning, ondermaisonnette (begane grond) en bovenmaisonnette (vanaf eerste verdieping).
- van groot-naar-beter-regel: voorrang bij woonruimten met maximaal drie kamers voor doorstromers die een woonruimte van minimaal 4 kamers achterlaten, waar zij minimaal een jaar gewoond hebben;
- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid van de wet;
- wet: Huisvestingswet 2014;
- wisselwoning: woning die voor tijdelijke bewoning wordt aangeboden aan personen die door ingrijpende verbetering de huidige woning moeten verlaten, maar na afronding van de werkzaamheden in deze woning terugkeren;
- woningmarktregio: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel wordt beschouwd, bestaande uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen, Woerden, De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Zeist, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen, Zijderveld en Hoef en Haag in de gemeente Vijfheerenlanden;
- woningruil: Het door twee of meer huishoudens wederkerig in gebruik nemen van elkaars zelfstandige woonruimte met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning;
- woningvorming: het verbouwen of in verbouwde staat houden van twee of meer woonruimten;
- woningzoekende; huishouden dat staat ingeschreven in het inschrijfsysteem voor woningzoekenden;
- woonadres: woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet Basisregistratie Personen;
- woongroep: door burgemeester en wethouders aangewezen groep van drie of meer huishoudens, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, samen te wonen in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband in een of meer door burgemeester en wethouders daarvoor aangewezen woonruimten.
- woonruimte met zorgvoorzieningen: zelfstandige woonruimte (aanleunwoning of beschutte woning) waarbij gebruik gemaakt wordt van faciliteiten van zorgverlenende instellingen;
- WOZ-waarde: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken;

- 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;
- zestigprocentmethode: De zestigprocentmethode verdeelt op basis van de WOZ-gegevens van dat jaar alle woningen van eigenaar-bewoners in Utrecht in vijf categorieën van elk twintig procent: goedkoop, middelduur (laag), middelduur, duur en zeer duur. De prijsgrens opkoopbescherming is het bedrag waarop of waaronder de categorieën goedkoop, middelduur (laag) en middelduur zich bevinden.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1. Werkingsgebied

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën woonruimte mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. sociale huurwoningen;
 - b. middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
 - b. onzelfstandige woonruimte;
 - c. dienstwoningen;
 - d. zelfstandige woonruimte met een vloeroppervlakte tot 30m², verhuurd met een campuscontract of verhuurd door een toegelaten instelling;
 - e. woonschepen en ligplaatsen voor woonschepen;
 - f. wisselwoningen;
 - g. woonruimten in eigendom van toegelaten instellingen, via intermediaire verhuur verhuurd aan een zorginstelling, die door die zorginstelling aan derden in gebruik worden gegeven met een contract dat onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract van deze zorginstelling.

Paragraaf 2.2. De huisvestingsvergunning

Artikel 3. Eisen voor verlening huisvestingsvergunning

1. Een aanvrager komt in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als deze aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - a. de leden van het huishouden hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven hier rechtmatig, zoals bedoeld in [artikel 10, tweede lid van de wet](#);
 - b. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
 - c. voor een sociale huurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan de € 44.035 voor een eenpersoonshuishouden en € 48.625 voor een meerpersoonshuishouden;
 - d. voor een middenhuurwoning is het huishoudinkomen niet hoger dan € 64.578 voor een eenpersoonshuishouden en € 76.319 voor een meerpersoonshuishouden; en

- e. als er voorrangsregels gelden, komt de aanvrager op basis daarvan als eerste in aanmerking voor de woonruimte.
- 2. Bij vruchteloze aanbidding wordt een vergunning verleend in afwijking van de voorwaarden uit het eerste lid onder c., d. en e.
- 3. De voorwaarde uit het eerste lid onder c. geldt niet voor degenen met een urgentie op volkshuisvestelijke of maatschappelijke gronden en voor degenen die uitgezonderd zijn van de inkomensstoets zoals vermeld in de [Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1 onder A](#).
- 4. Bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder kan een huisvestingsvergunning worden verleend in afwijking van de voorwaarde uit het eerste lid onder e.
- 5. In afwijking van het eerste lid onder c. kan voor sociale huurwoningen met een huurprijs vanaf € 693,60 een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 56.513,-.

Artikel 4. Jaarlijkse aanpassing van huur- en inkomensgrenzen

De in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn de bedragen die gelden in 2023. Deze bedragen worden jaarlijks met ingang van 1 januari gewijzigd:

- a. de inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder c overeenkomstig [artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting](#);
- b. de inkomensgrens in artikel 3, eerste lid onder d overeenkomstig [artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte](#);
- c. de huurprijs in artikel 3, vijfde lid, overeenkomstig [artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag](#);
- d. de inkomensgrens in artikel 3, vijfde lid, overeenkomstig [artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag](#);
- e. de huurprijzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig [artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte](#);
- f. de inkomensgrenzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig [artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag](#);
- g. de huurprijzen in artikel 24, eerste lid, tabel 1, overeenkomstig [artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag](#);
- h. de inkomensgrens in artikel 24, vijfde lid, tabel 2, kolom 1, overeenkomstig [artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting](#);
- i. de inkomensgrens in artikel 24, vijfde lid, tabel 2, kolom 2, overeenkomstig de wijze waarop de inkomensgrens in [artikel 16, lid 2 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting](#) wordt gewijzigd.

Artikel 5. Vruchteloze aanbidding

Er is sprake van vruchteloze aanbidding als de eigenaar de woonruimte tenminste 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 redelijke huurprijs, als beschreven in artikel 17, eerste lid van de wet;
- b. er tenminste driemaal, minimaal eenmaal per maand, met de woonruimte is geadverteerd; en
- c. er is geadverteerd in een regionaal of lokaal advertentiemedium of op een andere, naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige wijze.

Artikel 6. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders via een daartoe bestemd formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
 - c. huishoudinkomen;
 - d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
 - e. kopie van het huurcontract of schriftelijke verklaring van de eigenaar dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager in gebruik te geven;
 - f. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
 - g. als dat van toepassing is: een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening; en
 - h. als dat van toepassing is: de voorrangscategorie waartoe de aanvrager behoort.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens te vragen die nodig zijn om te aanvraag te beoordelen.
4. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
 - a. aan wie de vergunning is verleend (volledige naam, geboortedatum, geboorteplaats, geboorteland);
 - b. voor welke woonruimte de vergunning wordt verleend;
 - c. naam en adres van de verhuurder;
 - d. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
 - e. en binnen welke termijn van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt.

Artikel 7. Intrekken van de huisvestingsvergunning

Naast de in artikel 18 van de wet genoemde gronden voor intrekken van de huisvestingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning intrekken als er gehandeld wordt in strijd met de voorwaarden van de vergunning.

Paragraaf 2.3. Inschrijfsysteem van woningzoekenden, bekendmaking van het aanbod

Artikel 8. Toepasselijkheid

Deze paragraaf geldt voor:

- a. sociale huurwoningen in eigendom van een toegelaten instelling;
- b. sociale huurwoningen van particuliere verhuurders, die zijn opgenomen in een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanwijzingsbesluit 'particuliere sociale huur'; en
- c. middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.

Artikel 9. Inschrijfsysteem, algemene eisen

1. Verhuurders van de in artikel 8 bedoelde woonruimten zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem van woningzoekenden, zodat de rangorde bepaald kan worden.
2. Het inschrijfsysteem is transparant, controleerbaar, gebruiksvriendelijk en toegankelijk.

3. Als burgemeester en wethouders daarom verzoeken, legt verhuurder aan hen verantwoording af over de inschrijving voor en toewijzing van de woonruimten.
4. De administratiekosten die aan woningzoekenden berekend worden in verband met hun inschrijving, staan in redelijke verhouding tot de kosten die in verband met het inschrijfsysteem voor de woningzoekende gemaakt worden;
5. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
6. De inschrijving die resulteert in een huurovereenkomst vervalt niet als het een tijdelijke huurovereenkomst betreft, zoals bedoeld in de artikelen 7:274c, tweede lid en 7:271, eerste lid, tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10. Inschrijfsysteem van toegelaten instellingen

1. De toegelaten instellingen in de woningmarktregio hebben een gezamenlijk inschrijfsysteem voor woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. Een woningzoekende kan een beroep doen op de regionale klachtencommissie.
4. Een inschrijving eindigt na toewijzing van een woonruimte door een toegelaten instelling, behalve als die woonruimte wordt verhuurd met een tijdelijk huurcontract, bij woningruil of als de woonruimte is betrokken met gebruikmaking van een urgentie op volkshuisvestelijke gronden, met uitzondering van de terugkeerurgentie.
5. Na aanvaarding van een woonruimte in eigendom van een toegelaten instelling, behoudt een woningzoekende 75% van de inschrijfduur, mits de woningzoekende zich binnen twaalf maanden na de aanvaarding opnieuw inschrijft.

Artikel 11. Bekendmaking van het aanbod

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

Paragraaf 2.4 Woonruimteverdelingssysteem

Artikel 12. Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op:

- d. sociale huurwoningen in eigendom van toegelaten instellingen in de woningmarktregio;
- e. sociale huurwoningen, in eigendom van particuliere verhuurders, waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is;
- f. woonruimte bedoeld voor woongroepen;
- g. woonwagenstandplaatsen.

Artikel 13. Verdeling van sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen worden op de volgende wijze verdeeld:

- a. De meeste woonruimte wordt verdeeld via het aanbodmodel, zoals omschreven in artikel 14;
- b. Maximaal 10% van de beschikbaar komende woonruimte kan worden verdeeld via het lotingmodel, zoals omschreven in artikel 15;
- c. Bemiddeling vindt plaats in de in artikel 16 genoemde situaties.

Artikel 14. Aanbodmodel

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

Artikel 15. Lotingmodel

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

Artikel 16. Bemiddeling

- 1. Bij bemiddeling wordt een huisvestingsvergunning verstrekt aan een woningzoekende, zonder dat de woonruimte op het in de regio gangbare platform aangeboden is.
- 2. Bemiddeling is eenmalig, behalve als via bemiddeling verkregen woonruimte tijdelijke woonruimte betreft. Het recht op bemiddeling kan vervallen als de woningzoekende zonder gegronde reden de woonruimte weigert.
- 3. Bemiddeling vindt plaats in de volgende gevallen:
 - a. bij aangepaste woonruimte en woonruimte met zorgvoorzieningen (artikel 22);
 - b. bij statushouders (artikel 36), zowel op grond van de taakstelling als na tijdelijke huisvesting;

- c. bij urgentie op maatschappelijke gronden in geval van uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen (artikel 35 onder b);
 - d. bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden met terugkeervoorrang (artikel 34, tweede lid onder d);
 - e. bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden (artikel 34) of bij dreigende dakloosheid (artikel 29), in beide gevallen als zelf zoeken via het aanbodmodel geen oplossing biedt;
 - f. als een urgent verklaarde buiten zijn schuld geen woning heeft kunnen vinden binnen de gestelde termijn (artikel 43); of
 - g. bij overige situaties waar bemiddeling naar het oordeel van de toegelaten instelling noodzakelijk is, bijvoorbeeld als het gaat om beheerdersbelang (artikel 17).
4. Bij bemiddeling moet de woonruimte voor de woningzoekende naar aard, grootte en prijs voldoen aan artikel 22, vierde lid onder b (seniorenwoonruimte) en f (jongerenwoonruimte), artikel 23, eerste, tweede en derde lid en artikel 24. Hiervan kan slechts bij uiterste noodzaak worden afgeweken.
5. Andere voorrangscriteria zijn bij bemiddeling niet van toepassing.

Artikel 17. Beheerdersbelang

1. Een toegelaten instelling kan, met het oog op het beheren van haar woningvoorraad, in relatie tot het belang van de wijk, openbare orde en veiligheid of de leefbaarheid, een zittende huurder of woningzoekende via bemiddeling een (andere) woonruimte uit haar voorraad aanbieden, bijvoorbeeld om overlast te beëindigen of te voorkomen.
2. Voorwaarden bij de toepassing van het beheerdersbelang zijn:
 - a. er mag geen nadeel zijn voor het welzijn van de persoon in kwestie;
 - b. het bleek niet mogelijk om de aanleiding, zoals overlast, op een andere wijze aan te pakken;
 - c. de toegelaten instelling lost het probleem eerst binnen de eigen woonruimtevoorraad op en vervolgens pas in andermans woonruimtevoorraad.

Artikel 18. Verdeling van woonruimte voor woongroepen

1. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een of meer woonruimten in een complex aanwijzen als geschikt voor een woongroep.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een groep woningzoekenden aanmerken als woongroep.
3. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden van de woongroep het recht van eerste bewoning krijgen of een initiatief van een eigenaar die een woongroep wil faciliteren.
4. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de eisen waaraan een woongroep moet voldoen en de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt verdeeld.

Artikel 19. Verdeling van woonwagenstandplaatsen

1. Bij inschrijving voor een standplaats en voor overige woonruimten op een woonwagenlocatie geldt het volgende:
 - a. er wordt een wachtlijst gehanteerd;
 - b. toewijzing vindt plaats op de in het tweede en derde lid beschreven wijze;

- c. de wachtlijst wordt beheerd door de door burgemeester en wethouders aangewezen beheerder; en
 - d. inschrijven op deze wachtlijst kan alleen met een geldige inschrijving bij Woningnet.
- 2. De toewijzing van vrijkomende woonwagendstandplaatsen gaat als volgt:
 - a. De voorrangsgonden uit paragraaf 2.5 en 2.6 zijn niet van toepassing;
 - b. Voor de toewijzing van een vrijkomende standplaats is een aanvullende voorrangsvolgorde vastgesteld. Deze geldt voor de eerste inschrijvers met de langste inschrijfduur op de wachtlijst;
 - c. Het aantal eerste inschrijvers onder b. is afhankelijk van de grootte van de woonwagenlocatie en te bepalen door burgemeester en wethouders.
- 3. De rangvolgorde van de eerste inschrijvers op de wachtlijst, zoals bedoeld in het tweede lid, wordt als volgt bepaald:
 - a. voor huurstandplaatsen geldt dat kinderen of kleinkinderen van degene die de plaats huurde voordat deze leeg kwam, voorrang hebben. De regel dat het alleen om de eerste inschrijvers van de wachtlijst gaat, is hierbij niet van toepassing;
 - b. de woningzoekende die een standplaats huurt op de woonwagenlocatie en wil doorschuiven naar een vrijkomende standplaats op dezelfde locatie, onder voorwaarde dat de eigen standplaats vrijkomt;
 - c. een kind, inwonend bij familie in de eerste graad op de locatie waar een standplaats vrijkomt;
 - d. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op de locatie heeft gewoond;
 - e. woningzoekende die in de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar aaneengesloten op een woonwagenlocatie elders in Nederland heeft gewoond;
 - f. overige woningzoekenden, op basis van inschrijfduur op de wachtlijst;
 - g. voor het derde lid onder b tot en met f. geldt dat bij gelijke kandidaten, degene met de langste inschrijfduur op de wachtlijst voorrang heeft.
- 4. Een adviescommissie van bewoners van de woonwagenlocatie adviseert de beheerder over de toewijzing. Bij dit advies wordt de volgorde van lid 3 aangehouden.
- 5. Burgemeester en wethouders behouden het recht om in te grijpen in het toewijzingsproces of af te wijken van deze regeling. Als zij dat doen, vragen zij de beheerder voorafgaand om advies.

Paragraaf 2.5. Voorrangsgonden voor sociale huurwoningen

Artikel 20.Toepasselijkheid

- 1. Deze paragraaf geldt voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen en voor sociale huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders, waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is.
- 2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte kan voorrang verleend worden aan woningzoekenden die vallen onder een van de in deze paragraaf beschreven voorrangsgonden.
- 3. De in deze paragraaf beschreven voorrangsgonden gelden binnen de hele woningmarktregio, tenzij bij de beschrijving van de voorrangsgond expliciet anders is bepaald.

Artikel 21.Voorrangsgonden

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

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

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

1. De verhuurder kan een woonruimte labelen als:
 - a. woonruimte met zorgvoorzieningen;
 - b. seniorenwoonruimte;
 - c. toegankelijke woonruimte;
 - d. aangepaste woonruimte;
 - e. woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex; of
 - f. jongerenwoonruimte, bedoeld voor jongeren van 18 tot en met 29 jaar; 18 tot en met 22 jaar dan wel 18 tot en met 27 jaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen, in overleg met de verhuurder, bepaalde woonruimte aanwijzen als woonruimte voor bijzondere doelgroepen of voor woongroepen, waarbij de voorrang beperkt kan worden tot bijzondere doelgroepen en woongroepen uit de gemeente.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat in een doorschuifcomplex doorstromers die binnen dat complex doorschuiven, voorrang krijgen op andere woningzoekenden.
4. Voor de op grond van het eerste en het tweede lid gelabelde typen woonruimte geldt de volgende tabel, die aangeeft welke doelgroep voorrang krijgt voor welk type woonruimte:

Type woonruimte	Doelgroep
a. Woonruimte met zorgvoorzieningen	Huishoudens waarvan een van de leden voldoet aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde eisen om in aanmerking te komen voor deze woonruimte.
b. Seniorenwoonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden 65 jaar of ouder is.
c. Toegankelijke woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze (keuze uit gelijkvloers, rollatorwoning, rolstoelwoning).
d. Aangepaste woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden fysieke beperkingen ondervindt en voor dit type woonruimte geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
e. Woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex	Doorschuivers.
f. Jongerenwoonruimte	Woningzoekenden in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar, van 18 tot en met 22 jaar of van 18 tot en met 27 jaar.
g. Woonruimte voor woongroepen	Woongroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.
h. Woonruimte voor bijzondere doelgroepen	Doelgroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.

- Als de aanbidding van de woning bij de eerste advertentie niet leidt tot reacties van de doelgroep, kan de woning maximaal tweemaal opnieuw worden aangeboden aan dezelfde doelgroep. Daarna komen andere woningzoekenden in aanmerking.

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

- Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan de grootte past bij de grootte van de woonruimte, volgens onderstaande tabel:

		Huishouden naar personen	Huishouden naar personen
Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1 of 2	1 of 2
2 kamers	< 60 m ²	1 of 2	1 of 2
	> 60 m ²	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m ²	1 of 2	1 of 2
	> 60 m ²	2 of meer	1 of meer
4 kamers	< 60 m ²	2 of meer	2 of meer
	> 60 m ²	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m ²	3 of meer	3 of meer
	> 80 m ²	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m ²	5 of meer	5 of meer
	> 80 m ²	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m ²	6 of meer	6 of meer
	> 80 m ²	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m ²	7 of meer	7 of meer
	> 80 m ²	8 of meer	8 of meer

- Afwijking van deze tabel is mogelijk als dat in verband met de leefbaarheid nodig is.
- Als er voor een woonruimte met vijf of meer kamers geen gegadigden zijn met de juiste huishoudensgrootte, wordt voorrang verleend op basis van aflopende huishoudensgrootte.
- Voor woonruimten met maximaal drie kamers krijgen doorstromers die een woonruimte van minimaal 4 kamers achterlaten, waar zij minimaal een jaar gewoond hebben, voorrang (Van-groot-naar-beter-regel). Burgemeester en wethouders kunnen in een nadere regel bepalen dat de voorrang voor doorstromers niet geldt voor eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van tenminste 75m².

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

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

Tabel 1

Leeftijd	Huishoudensgrootte	Huishoudinkomen	Huurprijs tot
Tot AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 25.475	€ 647,19
	Twee personen	Tot en met € 34.575	€ 647,19
	Drie of meer personen	Tot en met € 34.575	€ 693,60

Vanaf AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met € 25.075	€ 647,19
	Twee personen	Tot en met € 33.800	€ 647,19
	Drie of meer personen	Tot en met € 33.800	€ 693,60

- Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waar tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de primaire doelgroep boven de te verwachten trend van zeventig procent ligt
- Als dat nodig is om aan de eisen van de Woningwet te voldoen, kan een toegelaten instelling huishoudens met een huishoudinkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.
- Lid 1 geldt niet voor woonruimte waarvan de aanvangshuur wordt verlaagd om te voldoen aan hetgeen gesteld in artikel 46, tweede lid van de Woningwet.
- Burgemeester en wethouders kunnen woonruimte aanwijzen waarbij voorrang wordt gegeven aan huishoudens met een middeninkomen, zoals aangegeven in tabel 2:

Tabel 2

Huishoudinkomen vanaf	Huishoudinkomen tot	Huurprijs van	Huurprijs tot
€ 44.035 (eenpersoonshuishoudens)	€ 56.513,-	€ 693,60	€ 808,06
€ 48.625 (meerpersoonshuishoudens)			

Artikel 25. Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

- Woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een in het tweede lid aangewezen kern hebben voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvestigingvergunning voor alle woonruimte in die kern.
- Als kern in de gemeente Utrecht wordt aangewezen de kern(en):
 - Haarzuilens.
- Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor appartementen vanaf de eerste verdieping in de gemeente voorrang geven aan woningzoekenden met een economische binding aan de gemeente, die werkzaam zijn binnen de sectoren onderwijs, zorg, politie.
- Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor woonruimte in een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang verlenen aan **een of meer van de volgende categorieën woningzoekenden: doorstromers, senioren, jongeren** met een maatschappelijke binding aan die wijk of dat gebied.
- Burgemeester en wethouders werken de voorwaarden voor de voorrang als bedoeld in lid drie en vier verder uit in een nadere regel

Paragraaf 2.6. Urgentverklaring

Artikel 26. Toepasselijkheid

Deze paragraaf geldt voor sociale huurwoningen van toegelaten instellingen en voor sociale huurwoningen, in eigendom van particuliere verhuurders, waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is.

Artikel 27. Gronden voor een urgentverklaring

Een urgentieverklaring is een verklaring van burgemeester en wethouders dat een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie, geeft voorrang voor sociale huurwoningen waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is en is uitsluitend mogelijk in de volgende gevallen:

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

Artikel 28. Algemene eisen voor een urgentieverklaring

1. Urgentie wordt slechts verleend als voldaan wordt aan elk van de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is ingezetene;
 - b. de woningzoekende beschikt over een zelfstandige woonruimte in de woningmarktregio;
 - c. er is sprake van een bijzondere persoonlijke noodsituatie;
 - d. de noodsituatie is ontstaan buiten eigen schuld en was door de woningzoekende niet te voorzien;
 - e. de woningzoekende kan aantonen eerst zelf naar een oplossing te hebben gezocht;
 - f. een verhuizing binnen zes maanden is noodzakelijk;
 - g. de woningzoekende is aantoonbaar niet in staat om zelf binnen zes maanden voor passende huisvesting te zorgen;
 - h. het huishoudinkomen is niet hoger dan het in artikel 3, lid 5 genoemde bedrag; en
 - i. er wordt voldaan aan de bij de specifieke urgentiegrond genoemde voorwaarden.
2. De voorwaarden uit het eerste lid onder a. tot en met h. gelden niet bij een urgentie op maatschappelijke gronden, urgentie voor statushouders of gedupeerden van het aanbodsysteem.
3. De voorwaarden uit het eerste lid onder e. tot en met h. gelden niet bij urgentie op volkshuisvestelijke gronden.
4. Voor urgentie bij mantelzorg geldt niet de voorwaarde uit het eerste lid onder a. en mag, in afwijking van het eerste lid onder b., de zelfstandige woonruimte buiten de woningmarktregio liggen.

Artikel 29. Urgentie bij dreigende dakloosheid

Van urgentie bij dreigende dakloosheid is uitsluitend sprake bij het buiten eigen schuld of toedoen:

- a. onvoorzienbaar moeten verlaten van een dienstwoning, omdat de werkgever de werknemer tot vrije oplevering heeft gedwongen;
- b. moeten verlaten van een woonruimte door een gerechtelijk vonnis (geen echtscheidingsvonnis), voor zover betrokkene dit niet had kunnen voorkomen; of
- c. verliezen van een woonruimte door een calamiteit, zoals brand of overstroming.

Artikel 30. Urgentie bij relatiebeëindiging

1. Van urgentie bij relatiebeëindiging is uitsluitend sprake als:

- a. de partners blijkens de Basisregistratie Personen meer dan twee jaar aaneengesloten hebben samengewoond;
 - b. de samenwoning niet langer dan drie maanden vóór de aanvraag is beëindigd;
 - c. er minimaal één minderjarig kind in het geding is; en
 - d. geen van de ouders of verzorgers in de woningbehoefte van het kind of de kinderen kan of had kunnen voorzien.
2. Onverminderd het eerste lid wordt er slechts één urgentieverklaring per beëindigde relatie verstrekt en wel aan de partner die voor meer dan de helft de zorg voor een of meer minderjarige kinderen draagt en die naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet op enigerlei wijze in de woningbehoefte kan of had kunnen voorzien. Als de zorg gelijk verdeeld wordt, wordt de urgentie toegekend aan de partner met het laagste inkomen, tenzij de partners in overeenstemming met elkaar voor toekenning aan de andere partner kiezen.

Artikel 31. Urgentie door financiële omstandigheden

Van urgentie door financiële omstandigheden is uitsluitend sprake als:

- a. de aanvrager de zorg heeft voor minimaal één bij aanvrager geregistreerd inwonend minderjarig kind;
- b. de aanvrager buiten zijn eigen schuld financieel in zodanige problemen is geraakt dat de woonlasten niet opgebracht kunnen worden;
- c. de aanvrager in aanmerking komt voor een uitkering uit een gemeentelijke regeling voor inkomensondersteuning en naar het oordeel van burgemeester en wethouders het feitelijk besteedbaar inkomen te laag is om de woonlasten op te brengen met daaraan verbonden de voorwaarde om te zien naar een goedkopere woonruimte; en
- d. de financiële problemen niet direct het gevolg zijn van relatiebeëindiging.

Artikel 32. Urgentie op medische gronden

1. Een urgentie op medische gronden wordt uitsluitend verleend aan een ingezetene:
 - a. die in een om medische redenen onhoudbare woonsituatie verkeert;
 - b. die te maken heeft met een als gevolg van de woonsituatie zeer progressief ziektebeeld; of
 - c. waarvoor een verhuizing wordt aanbevolen in verband met ergonomische beperkingen door ernstige fysieke belemmeringen, mits verhuizen naar het oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopste adequate voorziening is zoals bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.
2. Onder medische gronden worden zowel fysieke als psychische klachten verstaan.

Artikel 33. Urgentie bij mantelzorg

1. Een indicatie bij mantelzorg wordt uitsluitend verleend als:
 - a. mantelzorg een oplossing is voor de zorgvraag van degene aan wie mantelzorg verleend zal worden;
 - b. de aanvrager staat ingeschreven als woningzoekende;
 - c. de reisafstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer dan vijf kilometer is en deze reisafstand na verhuizing minder dan vijf kilometer wordt; deze reisafstand wordt gemeten volgens de kortst mogelijke route;

- d. er sprake is van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt; en
 - e. een advies van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instantie is afgegeven over de noodzaak van mantelzorg.
- 2. Per mantelzorgsituatie wordt maar één keer urgentie verleend.

Artikel 34. Urgentie op volkshuisvestelijke gronden

1. Een urgentie op volkshuisvestelijke gronden kan worden verleend als de woningzoekende zijn woonruimte moet verlaten omdat die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang, gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden.
2. De urgentieverklaring kan op de volgende manieren worden gebruikt:
 - a. om te verhuizen met gebruik van de woonduur, waarbij de woonduur wordt omgezet in inschrijftijd;
 - b. regionale urgentie, voor woningzoekenden die willen verhuizen naar een regiogemeente;
 - c. stadsurgentie, voor woningzoekenden die binnen de gemeente willen verhuizen;
 - d. terugkeervoorrang, voor woningzoekenden die na hun gedwongen verhuizing, al dan niet met gebruik van de hiervoor genoemde urgentiemogelijkheden, willen terugkeren naar het nieuwbouw- of gerenoveerde complex.
3. Burgemeester en wethouders werken de verschillende mogelijkheden van de hiervoor genoemde volkshuisvestelijke urgentie uit in een nadere regel.

Artikel 35. Urgentie op maatschappelijke gronden

Een indicatie op maatschappelijke gronden wordt uitsluitend verleend als er sprake is van:

- a. problemen van relationele aard of huiselijk geweld, waardoor de woningzoekende de woonruimte heeft verlaten en nu verblijft in een door burgemeester en wethouders erkende voorziening voor tijdelijke opvang van personen, of
- b. uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen, waar de woningzoekende verblijft na doorverwijzing door een gemeente uit de woningmarktregio, en de woningzoekende door de instelling is voorgedragen voor bemiddeling.

Artikel 36. Urgentie voor statushouders

Een urgentie voor statushouders wordt verleend op grond van de landelijke taakstelling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en eveneens na tijdelijke huisvesting van de statushouder.

Artikel 37. Urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem

Een urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem wordt uitsluitend verleend als de regionale klachtencommissie heeft geconstateerd dat de aanvrager daadwerkelijk door het aanbodsysteem is gedupeerd.

Artikel 38. Geldigheid van de urgentieverklaring

Een urgentieverklaring geldt in de hele woningmarktregio, tenzij deze verordening expliciet aangeeft dat de urgentieverklaring alleen in de gemeente geldt.

Artikel 39. Aanvraag urgentverklaring – waar indienen en door wie?

1. Een urgentverklaring wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgente situatie is ontstaan, via een daartoe door hen vastgesteld formulier.
2. Een urgentverklaring wordt aangevraagd door de woningzoekende.
3. In afwijking van het eerste lid wordt een urgentverklaring voor mantelzorg aangevraagd in de gemeente waar de mantelzorg verleend zal worden.
4. In afwijking van het eerste en tweede lid wordt een urgentverklaring voor statushouders niet aangevraagd, maar ambtshalve toegekend door de gemeente waar de statushouder op grond van de taakstelling zal worden gehuisvest.
5. In afwijking van het tweede lid wordt een urgentie op maatschappelijke gronden wegens uitstroom uit een instelling die is aangesloten bij de Vereniging Beter Wonen, aangevraagd door die instelling. De aanvraag vindt plaats door de uitstromer te plaatsen op een voordracht voor bemiddeling, waarbij geldt dat het aantal voorgedragen woningzoekenden niet hoger is dan het vooraf met burgemeester en wethouders overeengekomen aantal.
6. In afwijking van het tweede lid wordt een urgentie op volkshuisvestelijke gronden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.

Artikel 40. Indieningsvereisten en indieningstermijn

1. De aanvraag gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de woningzoekende;
 - b. omvang van het huishouden van de woningzoekende;
 - c. urgentiegrond waarop een beroep wordt gedaan; en
 - d. motivering, waarin de persoonlijke problematiek wordt geschetst, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie, argumenten waarom verhuizing binnen een half jaar nodig is en waarom de woningzoekende niet in staat is zelf binnen zes maanden op andere wijze geschikte huisvesting te vinden.
2. Bij de beoordeling van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen adviseur.
3. Een aanvraag kan slechts voor één indicatiegrond tegelijk worden ingediend. Een aanvraag waarover in het verleden al is beslist, wordt alleen in behandeling genomen bij gewijzigde feiten en omstandigheden.
4. Een aanvraag van een urgentverklaring wegens dreigende dakloosheid wordt uiterlijk één maand na het ontstaan van de dakloosheid gedaan.
5. Een aanvraag wegens relatiebeëindiging wordt gedaan binnen de volgende termijnen:
 - a. bij echtscheiding: van het moment dat een verzoek tot echtscheiding of uitspraak voorlopige voorziening is ingediend bij de rechter, tot uiterlijk drie maanden nadat de rechter de echtscheiding uitsprak;
 - b. bij beëindiging geregistreerd partnerschap: van het moment dat het partnerschap wordt beëindigd tot uiterlijk drie maanden daarna;
 - c. bij samenleving zonder contract: van het moment dat de ene partij de ander door middel van een aangetekende brief kenbaar maakte de samenleving te willen beëindigen, tot uiterlijk drie maanden daarna;

- d. bij een samenlevingscontract: van het moment dat de ene partij het contract conform het daarin bepaalde opzegde, tot uiterlijk drie maanden daarna; of
- e. bij het ontbreken van documenten om de urgentie te beoordelen: van het moment dat de samenwoning blijkt een overgelegd uittreksel uit de Basisregistratie Personen daadwerkelijk heeft opgehouden te bestaan, tot uiterlijk drie maanden daarna.

Artikel 41. Inhoud van de urgentverklaring

Een urgentverklaring vermeldt in ieder geval:

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

Artikel 42. Zoekprofiel

1. Het zoekprofiel geeft aan voor welke woonruimte in welke gemeenten de urgentverklaring geldt.
2. Het standaard zoekprofiel is: appartementen vanaf de eerste verdieping, in de hele woningmarktregio.
3. Bij een urgentie op volkshuisvestelijke gronden wordt het standaard zoekprofiel uitgebreid met woonruimten die qua type woonruimte vergelijkbaar zijn met de huidige woonruimte. Dit zoekprofiel geldt binnen de hele woningmarktregio.
4. Het zoekprofiel bij een urgentie wegens mantelzorg beperkt zich tot woonruimten binnen vijf kilometer van de woonruimte van de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener, gemeten volgens de kortst mogelijke route.
5. Het zoekprofiel bij een urgentie voor gedupeerden van het aanbodsysteem beperkt zich tot woonruimte in de gemeente waar de urgentie is afgegeven.
6. Het standaard zoekprofiel kan bij een urgentie wegens mantelzorg of op medische gronden op advies van de door burgemeester en wethouders aangewezen adviseur om medische redenen worden uitgebreid tot andere typen woonruimte. Dit zoekprofiel geldt binnen de hele woningmarktregio.
7. Burgemeester en wethouders kunnen daarnaast van het standaard zoekprofiel afwijken als zij van mening zijn dat:
 - a. de leefbaarheid daar aanleiding toe geeft, of
 - b. huisvesting in de woongemeente sociaal of maatschappelijk nodig is, maar de lokale woonruimtevoorraad geen in het zoekprofiel passende woonruimte biedt.
8. In het in het vorige lid bedoelde geval stellen burgemeester en wethouders een tweede zoekprofiel vast. Dit tweede zoekprofiel geldt uitsluitend voor woonruimten in de gemeente waar de urgentverklaring wordt afgegeven.

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

1. Een urgentverklaring vervalt na zes maanden.
2. In afwijking van het vorige lid vervalt een urgentverklaring op volkshuisvestelijke gronden na een jaar.

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

Paragraaf 2.7 Rangorde bij sociale huurwoningen

Artikel 44.Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op sociale huurwoningen in eigendom van toegelaten instellingen en voor sociale huurwoningen, in eigendom van particuliere verhuurders, waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is.

Artikel 45.Rangorde

1. De woonruimte wordt aangeboden aan de gegadigde die voldoet aan de eisen voor een huisvestingsvergunning. Bij het bepalen van de volgorde worden alle belangstellende woningzoekenden op datum van inschrijving gerangschikt. De woonruimte wordt voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.
2. Als er voorrangsregels als bedoeld in paragraaf 2.5 en 2.6 van toepassing zijn, wordt de woonruimte in afwijking van het eerste lid, aangeboden aan de gegadigde die op grond van die voorrangsregels als eerste voor de woonruimte in aanmerking komt.
3. Als er meerdere voorrangsregels van toepassing zijn, geldt binnen de voorrangsregels de volgende onderlinge rangorde:
 - a. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het seniorenwoonruimte, aangepaste woonruimte, jongerenwoonruimte, of woonruimte voor bijzondere doelgroepen betreft;
 - b. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte als bedoeld in artikel 23, met uitzondering van de voorrang in verband met de Van-groot-naar-beter-regel;
 - c. Voorrang in verband met maatschappelijke binding aan de gemeente, kern of wijk, als bedoeld in artikel 25;
 - d. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het woonruimte met zorgvoorzieningen betreft;
 - e. Voorrang in verband met een volkshuisvestelijke urgentie als bedoeld in artikel 34, voor zover het terugkeervoorrang betreft; degene met de oudste urgentieverklaring eerst en bij meer urgenten van dezelfde datum: degene met de langste woonduur;
 - f. Voorrang in verband met een volkshuisvestelijke urgentie als bedoeld in artikel 34, voor zover het stadsurgentie betreft en de woning ligt in de wijk waar de urgentieverklaarde voorafgaand aan de urgentie woonde; degene met de oudste urgentieverklaring eerst en bij meer urgentieverklaringen van dezelfde datum: degene met de langste woonduur;

- g. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het een doorschuifcomplex betreft;
 - h. Voorrang in verband met een urgentverklaring: overige urgenties als bedoeld in de artikelen 29 tot en met 37; degene met de oudste urgentverklaring eerst en bij meer urgenten van dezelfde datum: degene met de langste inschrijfduur;
 - i. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 22, voor zover het iemand met een indicatie door fysieke beperking betreft;
 - j. Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte als bedoeld in artikel 23, voor zover het de Van-groot-naar-beter-regel betreft;
 - k. Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte als bedoeld in artikel 24, eerste en vijfde lid;
 - l. Voorrang in verband met economische binding in verband met de sector waarin iemand werkzaam is.
- 4. Als op grond van deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor deze woonruimte, beslist het college aan wie van deze woningzoekenden een huisvestingsvergunning wordt verstrekt;
 - 5. Jaarlijks mag bij maximaal vijf procent van de woonruimte die via het aanbodmodel wordt aangeboden, worden aangegeven dat hiervoor de urgentverklaring niet geldig is.

Paragraaf 2.8 Voorrangsgronden en rangorde bij middenhuurwoningen

Artikel 46.Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op middenhuurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd en waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is.

Artikel 47.Voorrangsgronden

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

Artikel 48. Rangorde

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

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 49. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte, vrijstelling

1. Het verbod van artikel 21, eerste lid van de wet is van toepassing op alle woonruimte in de gemeente Utrecht. Deze woonruimte mag niet zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken of onttrokken gehouden;
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd of samengevoegd gehouden;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet gehouden;
 - d. tot twee of meer woonruimten worden verbouwd of in die verbouwde staat worden gehouden.
2. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder a. is vrijgesteld: woonruimte die wordt onttrokken door een toegelaten instelling, als aan die onttrekking een besluit van burgemeester en wethouders ten grondslag ligt.
3. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder c. is vrijgesteld:
 - a. Woonruimte die is of wordt omgezet voor de huisvesting van maximaal drie personen;
 - b. Woonruimte waar sprake is van hospitaoverhuur.
4. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid onder a, b, c en d. zijn vrijgesteld situaties waarbij de eigenaar van de woonruimte:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen sinds het ontstaan onafgebroken heeft plaatsgehad, naar aard en omvang niet is geïntensiveerd en dat deze situatie:
 - i. al vóór 1 mei 1975 bestond; of
 - ii. in de periode 1 januari 2016 tot en met 7 februari 2019 bestond of is ontstaan en de woonruimte in deze periode een WOZ-waarde had of kreeg van €305.000,-- of meer; of
 - iii. in de periode 8 februari 2019 tot en met 30 juni 2019 bestond of is ontstaan en de woonruimte in deze periode een WOZ-waarde had of kreeg van €376.803 of meer; of
 - b. een schriftelijke toestemming (niet zijnde een omgevingsvergunning) van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte

toestaat en mits het gebruik sindsdien onafgebroken heeft plaatsgehad en naar aard en omvang niet is geïntensiveerd.

5. Een vergunning die is verleend voor het omzetten, samenvoegen, onttrekken of woningvormen, wordt geacht ook te zijn verleend voor het omgezet, samengevoegd, onttrokken of gevormd houden van die woonruimte.

Artikel 50. Aanvraag vergunning

1. De aanvraag wordt door de eigenaar ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.
2. Bij de aanvraag worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. reden van de aanvraag;
 - c. gegevens over de huidige situatie: adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft; huur- of koopprijs; aantal kamers; gebruiksoppervlakte en staat van onderhoud;
 - d. gegevens over de beoogde situatie: bestemming; bouwtekening/omgevingsvergunning; geluidsisolatieplan of meetrapport, voorstel voor financiële compensatie;
 - e. bij voorgenomen samenvoeging: verwachte huur- of koopprijs; naam van de toekomstige bewoner(s) en omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners.
3. Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.

Artikel 51. Weigeringsgronden

Behalve op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- b. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets, waardoor het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand;
- c. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen; of:
- d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 52. Leefbaarheidstoets

1. De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:
 - a. fysieke leefbaarheidseisen aan onder andere de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en normen voor geluidsisolatie; en
 - b. de leefbaarheid in de omgeving van het pand in algemene zin.
2. Burgemeester en wethouders geven in een nadere regel verdere uitwerking aan de leefbaarheidstoets.

Artikel 53.Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften verbinden over onder andere:

- a. de geldigheidsduur van de vergunning;
- b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
- c. het betalen van financiële compensatie;
- d. de leefbaarheid;
- e. goed verhuurderschap;
- f. het voorkomen van overlast;
- g. de omgevingsvergunning; en
- h. het voorkomen of beperken van de aantasting van het woon- en leefklimaat (maatwerkvoorschriften).

Artikel 54.Financiële compensatie

1. De financiële compensatie als bedoeld in artikel 53 onder c. bestaat uit het betalen van onderstaande bedragen per vierkante meter gebruiksoppervlak:
 - 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 en;
 - d. €120 voor het omzetten van woonruimte.
2. Als een vergunning wordt verleend die in geldigheidsduur is beperkt, wordt per jaar tien procent betaald van het bedrag genoemd in het eerste lid onder respectievelijk la, b, c of d.
3. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, wordt uitsluitend aangewend in het kader van de volkshuisvesting. Burgemeesters en wethouders stellen over de aanwending hiervan een nadere regel vast.
4. Van de financiële compensatie kan worden afgeweken als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van de aanvrager even zwaar weegt als of zwaarder weegt dan het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Artikel 55.Vervallen geldigheid vergunning

De vergunning vervalt van rechtswege als geen gebruik is gemaakt van de vergunning in de door burgemeester en wethouders daarvoor bepaalde periode, als bedoeld in artikel 53 onder a.

Artikel 56.Intrekkingsgronden

Behalve op grond van artikel 26 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming ook worden ingetrokken als:

- a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
- 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;

- c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, of
- d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het desbetreffende pand.

Paragraaf 3.2 Kadastrale splitsingsvergunning

Artikel 57. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen, vrijstelling

1. Het verbod van artikel 22, eerste lid van de wet is van toepassing op alle gebouwen in de gemeente Utrecht die woonruimte bevatten en die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd tenminste 25 jaar oud zijn.
2. Het recht op een in het eerste lid aangewezen gebouw mag niet zonder kadastrale splitsingsvergunning van burgemeester en wethouders worden gesplitst in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde 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. Het verbod geldt ook voor het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon voor een in het eerste lid aangewezen gebouw.
3. Van het verbod als bedoeld in het eerste lid zijn vrijgesteld: gebouwen in eigendom van een toegelaten instelling, die gebouwd zijn na 1949 en voorzien zijn van een steenachtige woningscheidende vloer.

Artikel 58. Aanvraag vergunning

1. De aanvraag van een kadastrale splitsingsvergunning wordt door de eigenaar ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.
2. Bij de aanvraag worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. een verklaring van goede staat van onderhoud of een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
 - c. de reden van de aanvraag.
3. Als burgemeester en wethouders dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen zij aanvullende gegevens vragen.

Artikel 59. Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van kadastrale splitsingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften verbinden over onder andere:

- a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
- b. de gebouwde onroerende zaak waarop de kadastrale splitsing betrekking heeft.

Artikel 60. Weigeringsgronden

Behalve op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet; of
- d. sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend.
- e. Er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

Artikel 61. Intrekkinggronden

Behalve op grond van artikel 26 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook worden ingetrokken als:

- a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
- 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, en/of
- c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.

Paragraaf 3.3 Toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 62. Aanwijzing van woonruimte met een registratieplicht

- 1. Het verbod van artikel 23a van de wet is van toepassing op elke vorm van toeristische verhuur en voor alle woonruimte in de gemeente Utrecht.
- 2. De in het eerste lid aangewezen woonruimte mag niet voor toeristische verhuur worden aangeboden of gepubliceerd zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
- 3. Het registratienummer wordt aangevraagd door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Artikel 63. Nachten criterium en meldplicht voor particuliere vakantieverhuur

- 1. Het is verboden een in artikel 62 aangewezen woonruimte voor meer dan zestig nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
- 2. Het is verboden een in artikel 62 aangewezen woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder iedere verhuring en het aantal nachten van iedere verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
- 3. De melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.
- 4. Als burgemeester en wethouders een platform in kennis hebben gesteld dat een woonruimte al voor het toegestane aantal nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur, is

het dat platform voor de rest van het jaar verboden voor die woonruimte aanbiedingen voor toeristische verhuur te tonen.

Artikel 64. Tijdelijk verbod toeristische verhuur en aanwijzing blokkade aanbieder

1. Burgemeester en wethouders kunnen een aanbieder voor maximaal een jaar toeristische verhuur verbieden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de aanbieder heeft de eisen aan toeristische verhuur uit deze verordening overtreden;
 - b. een toezichthouder heeft die overtreding vastgesteld; en
 - c. in de vijf jaar voor deze vaststelling is ten minste tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd voor overtreding van de eisen aan toeristische verhuur.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval ook een aanwijzing geven aan een digitaal platform om een aanbieder voor toeristische verhuur door deze aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod van het eerste lid geldt.

Paragraaf 3.4 Opkoopbescherming

Artikel 65. Aanwijzing beschermde woonruimte

1. Het verbod van artikel 41, eerste lid van de wet, geldt voor de in het tweede lid genoemde beschermde woonruimte. Deze beschermde woonruimte mag gedurende vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers niet in gebruik gegeven worden zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte die elk van de vijf volgende kenmerken heeft:
 - a. Ze ligt in één van de volgende wijken:
 - i. Binnenstad;
 - ii. Zuid;
 - iii. Zuidwest;
 - iv. Leidsche Rijn;
 - v. Vleuten-De Meern;
 - vi. West;
 - vii. Noordwest;
 - viii. Overvecht;
 - ix. Noordoost;
 - x. Oost;
 - b. De WOZ-waarde zoals die gold op de datum van inschrijving in de openbare registers ligt op die datum op of onder de dan geldende prijsgrens opkoopbescherming. ~~(tot 1 juli 2024 € PM);~~ ^{* bedrag wordt voor raadsbehandeling verwacht en aangevuld}
 - c. Op de datum van inschrijving in de openbare registers was één van de volgende situaties van toepassing;
 - de woonruimte was vrij van huur en gebruik;
 - de woonruimte was in gebruik gegeven of verhuurd staat voor een periode van minder dan zes maanden; of
 - de woonruimte werd in gebruik gegeven of verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
 - d. De datum van inschrijving in de openbare registers lag na 18 maart 2022; en

- e. De verkoper of de nieuwe eigenaar was niet de gemeente of een toegelaten instelling.

Artikel 66.Prijsgrens opkoopbescherming

1. De in artikel 65, tweede lid onder b genoemde prijsgrens opkoopbescherming wordt elk jaar per 1 juli geïndexeerd via de zestigprocentmethode.
2. Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks de aldus geïndexeerde prijsgrens opkoopbescherming vast en publiceren deze in het digitale gemeenteblad.

Artikel 67.Criteria voor verlening verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Als artikel 43, eerste lid van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming verleend in elk van de volgende situaties:
 - a. De woonruimte wordt in gebruik gegeven aan iemand die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. De eigenaar heeft na de datum van inschrijving in de openbare registers van die woonruimte ten minste twaalf maanden zijn woonadres in die woonruimte en komt met de gebruiker schriftelijk overeen dat deze de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;
 - c. De woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend in een van de volgende situaties:
 - a. Bij complexen, waarover eigenaar en gemeente in een anterieure overeenkomst, erfpachtovereenkomst of andere overeenkomst afspraken over de verhuur hebben vastgelegd;
 - b. Bij hospitaverhuur;
 - c. Als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. De vergunning vermeldt op welke grond het gebruik is toegestaan en bevat in de gevallen, genoemd in het eerste lid onder a en b en het tweede lid onder b de naam of namen en de hoedanigheid van degene(n) aan wie de woonruimte in gebruik wordt gegeven.
4. De vergunning vervalt als de situatie waarvoor de vergunning is verleend, eindigt. De vergunning vervalt in elk geval vier jaar na de datum van inschrijving.

Artikel 68.Aanvraag vergunning

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte.
2. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier.

Artikel 69.Te verstrekken gegevens

1. Bij een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);

- b. het adres van de woonruimte;
 - c. een recent en gewaarmerkt kadastraal uittreksel van de desbetreffende woonruimte.
- 2. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 67, eerste lid, aanhef en onder a, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens waaruit de bedoelde bloed- of aanverwantschap blijkt.
- 3. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 67, eerste lid, aanhef en onder b, verstrekt de aanvrager daarnaast een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik wordt gegeven.
- 4. Als een aanvraag betrekking heeft op de verleningsgrond van artikel 67, eerste lid, aanhef en onder c, verstrekt de aanvrager daarnaast gegevens en stukken waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
- 5. Burgemeester en wethouders kunnen andere gegevens en stukken vragen, als zij dat nodig vinden voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 70. Intrekkingsgronden

Naast intrekking op grond van artikel 44, eerste lid van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 71. Experimenten

- 1. De raad kan in een experimentregeling afwijken van de bepalingen van de Huisvestingsverordening.
- 2. De experimentregeling voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. een experiment heeft een duidelijk omschreven en meetbaar beoogd effect;
 - b. een experiment is tijdelijk en heeft een vooraf gesteld begin- en eindpunt;
 - c. de uitvoering van het experiment is duidelijk en transparant voor de woningzoekenden;
 - d. de communicatie en verantwoording over het experiment vindt plaats in het regionale advertentiemedium;
 - e. het experiment is van toepassing op maximaal 10% van het aanbod; en
 - f. het experiment wordt voor de start afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

Artikel 72. Hardheidsclausule

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

Artikel 73. Rapportageverplichting

1. De toegelaten instelling rapporteert jaarlijks achteraf over de wijze waarop zij (al dan niet op basis van mandaat) invulling heeft gegeven aan artikel 11, derde lid, artikel 16, derde lid onder f en vierde lid, artikel 17, artikel 22, artikel 23, tweede en vierde lid, artikel 24, vierde en vijfde lid en artikel 45.
2. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 74. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor de overtreding van de artikelen 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel, 23d, 23e en 41, eerste lid van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 26 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in de bijlage.
3. Voor de eerste overtreding gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
4. Voor volgende overtredingen gelden de boetes overeenkomstig de kolommen B, C en D van de tabel.
5. Van een volgende overtreding is sprake als er binnen drie jaar na het constateren van de vorige overtreding, sprake is van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel.

Artikel 75. Intrekking

De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente UTRECHT wordt ingetrokken.

Artikel 76. Overgangsbepaling

1. Vergunningen die zijn verleend onder de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 en eerdere Huisvestingsverordeningen worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
2. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
3. Aanvragen tot vergunningverlening ingediend in de periode voor 1 juli 2023 worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, Gemeente Utrecht.
4. Situaties van hospitaverhuur die al bestonden vóór inwerkingtreding van deze verordening worden gerespecteerd, mits toen voldaan werd aan de voorwaarden die golden direct voorafgaand aan deze datum, sindsdien onafgebroken hebben plaatsgehad en niet wezenlijk zijn gewijzigd.
5. Situaties van omzetting of omgezet houden ten behoeve van een woongroep die al bestonden vóór inwerkingtreding van deze verordening, worden gerespecteerd, mits toen voldaan werd aan de voorwaarden die golden direct voorafgaand aan deze datum, sindsdien onafgebroken hebben plaatsgehad en niet wezenlijk zijn gewijzigd.
6. Experimentregelingen die al bestonden vóór inwerkingtreding van deze verordening, blijven van kracht.

Artikel 77. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

Artikel 78. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2023

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <datum>,

De griffier,
Merel van Hall

De burgemeester,
Sharon A.M. Dijkma

Bijlage: tabel bestuurlijke boete

Tabel bestuurlijke boete, behorende bij artikel 74 van deze verordening

Overtreding	Artikel Huisvestings- wet (Hvw) en Huisvestings- verordening (Hvv)	Kolom A Boete bij 1e overtreding	Kolom B Boete bij 2e overtreding	Kolom C Boete bij 3e overtreding	Kolom D Boete bij 4e overtreding en verder
Overtreding I In gebruik nemen van aangewezen woonruimte zonder vergunning	artikel 8, eerste lid Hvw; artikel 2, eerste lid Hvv	€ 340	€ 340	€ 340	€ 340
Overtreding II In gebruik geven van aangewezen woonruimte zonder vergunning	Artikel 8, tweede lid Hvw; artikel 2, eerste lid Hvv				
	- niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 5.000 € 7.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500
Overtreding III Onttrekken, samenvoegen, woningvormen , onttrokken, samengevoegd of in verbouwde	Art 21, eerste lid, en 22, eerste lid Hvw; artikel 49 en 57 Hvv - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 7.500 € 12.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500

staat houden, kadastrale splitsing van woonruimte zonder vergunning Onttrekken, samenvoegen, woningvormen, onttrokken, samengevoegd of in verbouwde staat houden, kadastrale splitsing van woonruimte: Handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of voorschriften	Artikel 26 Hvw; artikel 53 en 59 Hvw - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 1.500 € 6.250	€ 3.000 € 7.500	€ 6.000 € 15.000	€ 18.500 € 18.500
Overtreding IV Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning. Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: Handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of – voorschriften.	Artikel 21, 1e lid Hvw, artikel 49 Hvw - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig - Bij een vervallen of verlopen omzettingvergunning. Artikel 26 Hvw, artikel 53 Hvw - niet bedrijfsmatig - bedrijfsmatig	€ 3.000 € 12.500 € 5.000 € 1.500 € 6.250	€ 6.000 € 15.000 € 7.500 € 3.000 € 7.500	€ 12.000 € 18.500 € 12.500 € 8.000 € 15.000	€ 18.500 € 18.500 € 18.500 € 18.500 € 18.500
Overtreding	Artikel Huisvestingsverordening	Boete bij 1e overtreding	Boete 2e overtreding	Boete 3e overtreding	Boete 4e overtreding en verder

Overtreding V Aanbieden woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	Artikel 23a, eerste lid Hww; artikel 62 Hvv	€ 150	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding VI In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantieverhuur voor meer dan 60 dagen per jaar	Artikel 23b eerste lid Hww; artikel 63 eerste lid Hvv	Bij overschrijding van 1 of 2 dagen € 150 per dag. Bij overschrijding van meer dagen, aantal dagen X € 350	€ 21.750	€ 21.750	€ 21.750
Overtreding VII In gebruik geven woonruimte voor particuliere vakantiehuur zonder melding bij B&W	Artikel 23b, tweede lid Hww; artikel 63 tweede lid Hvv	€ 250 + € 150 X aantal dagen	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding VIII Publiceren advertentie door dienstverlener na in kennisstelling bereik maximumcriterium	Artikel 23e Hww; artikel 64 vierde lid Hvv	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding IX Publiceren advertentie door dienstverlener zonder registratienummer	Artikel 23a, derde lid Hww; artikel 62, tweede lid Hvv	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Overtreding X Niet	Artikel 23d Hww	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

informer aanbieder van woonruimte door dienstverlene r over geldende regels toeristische verhuur					
Overtreding XI Het in gebruik geven van een beschermd woonruimte zonder verhuurvergu nning opkoopbesch erming	Artikel 41 Hvw; artikel 65 Hv Niet bedrijfsmatig Bedrijfsmatig	€ 7.500 € 12.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500	€ 18.500 € 18.500