

Huisvestingsverordening Brummen

De gemeenteraad van de gemeente Brummen,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van [datum], [nummer];

gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a, 5 tot en met 20 en 32 tot en met 35 van de
Huisvestingswet 2014;

b e s l u i t

tot vaststellen van de:

Huisvestingsverordening gemeente Brummen 2026

Inhoud

Huisvestingsverordening Brummen	1
Leeswijzer	5
Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen	6
Artikel 1. Definities	6
Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning	8
Artikel 2. Aanwijzen vergunningsplichtige woonruimte	8
Paragraaf 2.1. Aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte	8
Artikel 3. Melding van voor verkoop beschikbaar komende nieuwbouwwoningen	8
Artikel 4. Bekendmaking aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte ...	8
Artikel 5. Verslaglegging van het aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte	9
Paragraaf 2.2. Aanbod van voor verhuur bestemde woonruimte via toegelaten instellingen	9
Artikel 5.a. Regels Woonkeus	9
Paragraaf 2.3. Aanvragen, beslissen en inhoud van de huisvestingsvergunning voor nieuw te bouwen- en voor verkoop bestemde woonruimte	10
Artikel 6. Voorrang bij maatschappelijke, economische of lokale binding	10
Artikel 7. Rangorde woningzoekenden	10
Artikel 8. Aanvraag van de huisvestingsvergunning	10
Artikel 9. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning	10
Hoofdstuk 3. Woonruimteverdeling	12
Paragraaf 3.1. Toepassingsbereik en inschrijfsysteem	12
Artikel 10. Toepassingsbereik	12
Artikel 11. Inschrijfsysteem van woningzoekenden huurwoningen	12
Paragraaf 3.2. Verhuur van woonruimte	12
Artikel 12. Aanbod van huurwoningen	12
Artikel 13. Openbare bekendmaking van het aanbod aan woonruimte	12
Artikel 14. Directe bemiddeling	13
Artikel 15. Passendheid	13
Artikel 16. Rangorde	14
Artikel 17. Experimenteerartikel	14
Artikel 18. Hardheidsclausule	14
Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad	15
Artikel 19. Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimtes	15
Artikel 20. Aanvraag omzettingsvergunning (algemeen)	15
Paragraaf 4.1. Vergunning voor omzetten van woonruimte in onzelfstandige woonruimte	16
Artikel 21. In te dienen gegevens en bescheiden	16

Artikel 22. Weigeringsgronden	16
Paragraaf 4.2. Vergunning voor wijzigen aantal onzelfstandige woonruimtes	17
Artikel 23. In te dienen gegevens en bescheiden	17
Artikel 24. Weigeringsgronden:	17
Paragraaf 4.3. Vergunning bij wijzigen eigendom	18
Artikel 25. Aanvullende aanvraag regels voor een omzettingsvergunning bij wijziging eigendom	18
Artikel 26. In te dienen gegevens en bescheiden	18
Artikel 27. Weigeringsgronden	18
Paragraaf 4.4. Inhoud omzettingsvergunning, intrekken, wijzigen en vervallen van de omzettingsvergunning	19
Artikel 28. Inhoud omzettingsvergunning	19
Artikel 29. Van rechtswege vervallen van de vergunning	19
Paragraaf 4.5. Vergunning voor woningsplitsing (splitsen en inwoonregeling)	20
Artikel 30. Aanwijzing vergunning plichtige gebouwen voor woningsplitsing en inwoning	20
Artikel 31. Aanvraag vergunning splitsing of inwoning	20
Artikel 32. Voorwaarden en voorschriften bij splitsen en inwoning	20
Artikel 33.a. Aanvullende regels voor inwoning (gehele gemeente)	21
Artikel 33. b. Aanvullende regels voor woningsplitsing in het buitengebied	21
Artikel 33.c. Aanvullende regels voor splitsen in de bebouwd kom	21
Artikel 34. Weigeringsgronden bij splitsen en inwoning	22
Hoofdstuk 5. Slotbepalingen	22
Artikel 35. Bestuurlijke boete	22
Artikel 36. Rapportageverplichting	22
Artikel 37. Inwerkingtreding en vervallen verordening	23
Artikel 38. Citeertitel	23
Toelichting Huisvestingsverordening per artikel	24
Artikel 2.	24
Artikel 3.	24
Artikel 4.	24
Artikel 5.	24
Artikel 6.	24
Artikel 7.	24
Artikel 8.	24
Artikel 9.	25
Artikel 10.	25
Artikel 11.	25
Artikel 13.	25

Artikel 14.	25
Artikel 15.	25
Artikel 16.	25
Artikel 17.	26
Artikel 18.	26
Artikel 19.	26
Artikel 20.	26
Artikel 21.	26
Artikel 22.	26
Artikel 23.	26
Artikel 24.	27
Artikel 25.	27
Artikel 26.	27
Artikel 27.	27
Artikel 28.	28
Artikel 29.	28
Artikel 30.	28
Artikel 31.	28
Artikel 32.	29
Artikel 33a.	29
Artikel 33b.	29
Artikel 33c.	29
Artikel 34.	29
Artikel 35.	29
Artikel 36.	30
Artikel 37.	30
Artikel 38.	30

Leeswijzer

Voor u ligt de Huisvestingsverordening van gemeente Brummen.

In deze huisvesting leest u alle regels die van toepassing zijn voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning, voorrang bij sociale huur- en koopwoningen, woonruimteverdeling en wijzigingen in de woonruimtevoorraad.

Ook is er een toelichting per artikel beschikbaar, om de juridische teksten van nadere uitleg te voorzien. Zo is de wet tekst inzichtelijker gemaakt zodat deze inclusiever is voor alle lezers.

De indeling per hoofdstuk is als volgt:

- **Hoofdstuk 2 (Artikelen 2 t/m 9):**
Huisvestingsvergunning en voorwaarden, waaronder verkoopverplichting aan doelgroepen (zoals eigen inwoners), in overeenstemming met de doelgroepenverordening. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie van de raad m.b.t. voorrang voor eigen inwoners.
- **Hoofdstuk 3 (Artikelen 10 t/m 18):**
Vorrangsregels voor sociale huur en koop, afgestemd op het systeem van Woonkeus.
- **Hoofdstuk 4 (Artikelen 19 t/m 34):**
Regels omtrent wijzigingen in de woonruimtevoorraad, waaronder woningsplitsing, inwoonregeling, omzetting naar (on)zelfstandige woonruimte en eigendomswijzigingen.
- **Hoofdstuk 5 (Artikelen 35 t/m 38):**
Slotbepalingen en handelingskaders en strafrecht.
- **Toelichting:**
Per artikel.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

- **Bedrijfswoning:** een bedrijfswoning zoals bedoeld in het gemeentelijk Omgevingsplan;
- **Bibop:** Bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur 2026
- **BOPA:** Buitenplanse omgevingsplanactiviteit zoals gedefinieerd in de Omgevingswet 2026 in de bijlage bij artikel 1.1. onder A. Begrippen.
- **BTIV:** Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- **BVO:** Bruto Vloer Oppervlakte
- **Campuscontract:** een tijdelijke huurovereenkomst voor studenten, die eindigt enkele maanden na afstuderen of het beëindigen van de studie.
- **College:** college van burgemeester en wethouders;
- **Directe bemiddeling:** mogelijkheid om bij urgentie woonruimte niet aan te bieden door middel van het openbaar aanbod maar direct één op één toe te wijzen omdat de woning bij uitstek geschikt is voor een specifiek persoon, of omdat de betreffende persoon niet in staat is om zelf te zoeken;
- **Driepartijencontract:** een huurcontract tussen drie partijen (naast de huurder en de verhuurder ook de zorgverlener) waarin de voorwaarde is opgenomen dat de huurder verplicht is zich te laten begeleiden door de zorgverlener;
- **Economische binding:** economische binding zoals omschreven in artikel 14 lid 4 onder a van de Huisvestingswet 2014.
- **Huisvestingsvergunning:** een vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014;
- **Inwoning:** Het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in een met het hoofdgebouw verbonden aan en/of uitbouw. Hierbij is woningsplitsing en/of kamerbewoning is niet toegestaan.
- **Kamerbewoning:** Het bewonen van onzelfstandige woonruimte, voor welke bewoning inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie als bedoeld in de Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens noodzakelijk is, het bewonen van zelfstandige woonruimte door meer dan één gemeenschappelijk huishouden eveneens als kamerbewoning beschouwd;
- **Lokale binding:** een woningzoekende die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de kern, zoals bedoeld in de Huisvestingswet 2014 artikel 14, lid 4 sub b onder 2.
- **Mantelzorg:** hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- **Maatschappelijke binding:** binding zoals omschreven in de Huisvestingswet 2014 artikel 14 lid 4 sub b onder 1.
- **Nieuw te bouwen woningen:** Woningen die nog nieuw gebouwd moeten worden
- **Nieuwbouwwoningen:** Woningen die recent gebouwd zijn en nog niet eerder bewoond en die voldoen nieuwste bouwregels, energie-eisen en woonstandaarden.
- **Omklapconstructie:** constructie waarbij de huurovereenkomst eerst op naam staat van een zorgaanbieder. Op het moment dat het zorgelement niet meer bovenliggend is, kan een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten, direct tussen de bewoner en de woningcorporatie;
- **Onzelfstandige woonruimte:** een woning waarbij wezenlijke voorzieningen (toegang, keuken, toilet en/of badkamer) worden gedeeld;
- **Openbaar aanbod:** een woning die openbaar wordt aangeboden in het woonruimteverdeelstelsel als beschikbare woning zodat ingeschreven woningzoekenden daarop kunnen reageren;
- **RVRV:** Regeling versterking regie volkshuisvesting;
- **Standplaats:** een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen voor aansluiting op openbare nutsvoorzieningen aanwezig zijn;
- **Statushouder:** iemand die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;

- **Signaalwaarde:** De signaalwaarde is een grensbedrag voor de WOZ-waarde van een woning. Komt de WOZ-waarde boven deze grens, dan ziet de gemeente of woningcorporatie dit als een signaal dat de woning mogelijk:
 - te duur wordt voor sociale huur;
 - in aanmerking komt voor huurverhoging;
 - verkocht kan worden;
 - of geliberaliseerd kan worden (uit de sociale huursector).
- **Sociale huurwoning:** huurwoning met een huurprijs die de maximale sociale huurgrens niet overschrijdt en waarvan de huurprijs minimaal 25-jaar onder deze maximale grens wordt gehouden.
- **Uitstroomvoorziening:** een intramurale voorziening waarin mensen tijdelijk verblijven omdat zij intensieve zorg ontvangen, waarna zij (weer) uitstromen naar een reguliere zelfstandige woonruimte;
- **Urgentieverklaring:** de beschikking op basis waarvan een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de Wet;
- **Vergunninghouder:** houder van een huisvestingsvergunning;
- **Wet:** de Huisvestingswet 2014; en de door het Rijk vastgestelde bijbehorende wijzigingen.
- **Woningcorporatie:** wettelijk toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woning wet;
- **Woningmarktregio:** de door Gedeputeerde Staten vastgestelde woningmarktregio Woonkeus/Stedendriehoek (Voormalige Cleantech regio)
- **Woonruimteverdeelsysteem:** een digitaal systeem waarin verhuurders het aanbod van beschikbare woningen vastleggen;
- **Woonschip:** een drijvend vaartuig dat is bedoeld om op te wonen;
- **Woningsplitsing:** Dit betreft het splitsen van één woning naar twee of meer woningen waarbij er sprake is van bouwkundige, kadastrale en financiële splitsing waarbij elk woningdeel zijn eigen adres, nutsvoorzieningen, opgang en voordeur heeft.
- **Woonwagen:** een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is;

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzen vergunningsplichtige woonruimte

1. Het is involgen artikel 8 van de Wet verboden de volgende categorieën woonruimte in gebruik te nemen of geven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. Elke vrijkomende sociale- en midden huurwoning in de gemeente die in het bezit is van een woningcorporatie met een huurprijs van ten hoogste de huurtoeslaggrens.
 - b. Elke nieuw te bouwen, voor verkoop bestemde, nieuwbouwwoning in de categorie “goedkope koop” en “betaalbare koop” zoals vastgelegd in de doelgroepenverordening van gemeente Brummen met een koopprijs ten hoogste 79% van de geldende NHG-grens, maar niet hoger dan het bedrag zoals opgenomen in artikel 7 lid 2 van de Wet.
 - c. Midden huurwoningen die na 1 januari 2020 zijn opgeleverd.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor:
 - a. Woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met d, van de Leegstandwet;
 - b. Onzelfstandige woonruimten of woonruimte die verhuurd wordt met een omklapcontract of een campuscontract;
 - c. Bedrijfswoningen;
 - d. Woonwagens en standplaatsen voor woonwagens, en;
 - e. Woonruimte op een woonschip;
 - f. 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;
 - g. Woningen die binnen een (c)po-project vallen.

Paragraaf 2.1. Aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

Artikel 3. Melding van voor verkoop beschikbaar komende nieuwbouwwoningen

1. De verkoper meldt aan burgemeester en wethouders het voor verkoop beschikbaar komen van in artikel 2 vermelde woonruimte.
2. De in het eerste lid bedoelde melding geschiedt tenminste één maand voor de in artikel 4 bedoelde bekendmaking van het aanbod.

Artikel 4. Bekendmaking aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

1. Nieuwbouw koopwoningen als bedoeld in artikel 2, worden door de verkoper gedurende tenminste twee weken te koop aangeboden. Gedurende deze termijn gaat de verkoper niet over tot selectie van de beoogde koper van de woonruimte.
2. Het in het vorige lid bedoelde aanbod voldoet tenminste aan de volgende vereisten:
 - a. Het aanbod wordt op een openbare, voor eenieder zonder aanmelding en kosteloos toegankelijke, website gedaan;
 - b. Het aanbod bevat een beschrijving van de rangorde van woningzoekenden en hoe de woningen worden toegewezen;
 - c. Het aanbod bevat de mededeling dat voor de aankoop van de betreffende woonruimte een huisvestingsvergunning benodigd is;
 - d. Het huishoudinkomen van het huishouden bedraagt maximaal het in de doelgroepenverordening opgenomen normbedrag;

- e. Het aanbod vermeldt van de woonruimte:
 - I. Voor zover van toepassing de koopprijs van de woonruimte, met inbegrip van overdrachtsbelasting en andere transactiekosten, en de eventuele bijkomende kosten zoals servicekosten;
 - II. Het adres of bouwnummer van de woonruimte;
 - III. De bruto-vloeroppervlakte van de woonruimte;
 - IV. Het aantal kamers van de woonruimte en een omschrijving van die kamers;
 - V. Of sprake is van een gelijkvloerse of ongelijkvloerse woonruimte;
 - VI. Of de woonruimte beschikt over een buitenruimte zoals een tuin of een balkon en een inpandige of buitengelegen berging;
 - f. Woningzoekenden kunnen de aangeboden woonruimte zoeken op basis van het adres en de plaats waar de woonruimte gelegen is;
 - g. Woningzoekenden hebben op de onder a. bedoelde website de mogelijkheid hun belangstelling kenbaar te maken voor de aangeboden woonruimte en kunnen daarbij hun contactgegevens aan de verkoper doorgeven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de website waarop het aanbod wordt gedaan, de kenbaarheid en bereikbaarheid daarvan en de kenbaarheid, vindbaarheid en inhoud van het aanbod.

Artikel 5. Verslaglegging van het aanbod van nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte

1. De verkoper documenteert voor ieder woningbouwproject per aangeboden woonruimte:
 - a. Gedurende welke periode en op welke wijze hij de woonruimte te koop heeft aangeboden;
 - b. Hoeveel woningzoekenden hun belangstelling voor de aangeboden woonruimte kenbaar hebben gemaakt en welke van hen behoorden tot de in artikel 6 bedoelde categorie woningzoekenden;
 - c. Hoe en op basis van welke criteria hij de beoogde koper van de woonruimte heeft geselecteerd en;
 - d. Welke woningen met toepassing van artikel 6 met voorrang zijn toegewezen.
2. De verkoper bewaart de in het eerste lid bedoelde informatie op een toegankelijke en inzichtelijke wijze tot uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden van de huisvestingsvergunning voor de woonruimte. De verkoper verstrekt deze informatie binnen twee weken nadat burgemeester en wethouders hier om hebben gevraagd.

Paragraaf 2.2. Aanbod van voor verhuur bestemde woonruimte via toegelaten instellingen

Artikel 5.a. Regels Woonkeus

De regels van het aanbod voor verhuur bestemde woonruimte via toegelaten instellingen is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Regionale Woonruimteverdeling 2023-2025, Reglement Urgentiecommissie Stedendriehoek en Reglement Beroepscommissie Stedendriehoek. Deze overeenkomsten zijn geborgd in de Wet, Woningwet 2015 en het BTIV 2025. De regelingen worden uitgevoerd door instelling Woonkeus en zijn ondertekend door partijen in de woonregio.

Paragraaf 2.3. Aanvragen, beslissen en inhoud van de huisvestingsvergunning voor nieuw te bouwen- en voor verkoop bestemde woonruimte

Artikel 6. Voorrang bij maatschappelijke, economische of lokale binding

Bij verlening van een huisvestingsvergunning wordt voor ten hoogste 50 procent van de in artikel 2, eerste lid, aangewezen categorieën woonruimte voorrang gegeven aan woningzoekenden die maatschappelijk, economisch of lokaal gebonden zijn aan de gemeente Brummen, zoals beschreven in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 7. Rangorde woningzoekenden

Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens in aanmerking:

- a. De woningzoekenden die maatschappelijk, economisch of lokaal gebonden zijn aan de gemeente;
- b. De overige woningzoekenden.

Artikel 8. Aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij een aanvraag om een huisvestingsvergunning worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. Naam, adres, woonplaats, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. Het adres of het bouwnummer en de koopprijs/huurprijs van de woonruimte;
 - c. Gegevens waaruit blijkt dat aanvrager behoort tot de in artikel 7 bedoelde categorie woningzoekenden;
 - d. De schriftelijke verklaring van de verkoper dat deze bereid is de woonruimte aan aanvrager te verkopen.

Artikel 9. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014, komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking:

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 zoals als vastgelegd in de doelgroepenverordening;
 - d. Voor een midden huurwoning is het huishoudinkomen zoals als vastgelegd in de doelgroepenverordening; en
 - e. Als er voorrangsregels gelden, komt de aanvrager op basis daarvan als eerste in aanmerking voor de woonruimte.
2. Bij vruchteloze aanbieding 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 inkomenstoets 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,-
6. Het college van Burgemeester en Wethouders zijn gemachtigd om een rechtspersoon danwel organisatie/ stichting/instelling te mandateren om de huisvestingsvergunning te verlenen, dit recht kan ten alle tijden worden ingetrokken of aangepast naar inzicht van het college van Burgemeester en Wethouders.

Hoofdstuk 3. Woonruimteverdeling

Paragraaf 3.1. Toepassingsbereik en inschrijfsysteem

Artikel 10. Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a.

Artikel 11. Inschrijfsysteem van woningzoekenden huurwoningen

1. De woningcorporaties zorgen voor het aanleggen en bijhouden van een inschrijfsysteem van woningzoekenden. Dit systeem bevat regels over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.
4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Paragraaf 3.2. Verhuur van woonruimte

Artikel 12. Aanbod van huurwoningen

1. Woonruimte die voor verhuur beschikbaar komt, wordt door de woningcorporatie aan alle woningzoekenden aangeboden door middel van openbaar aanbod, of via directe bemiddeling aan één woningzoekende gekoppeld.
2. Gemeentes in de woningmarkregio streven naar een signaalwaarde van maximaal 30 procent van de vrijkomende woonruimte die wordt verhuurd aan woningzoekenden met een urgentieverklaring (inclusief statushouders), zodat minimaal 70 procent wordt verhuurd aan reguliere woningzoekenden. Bij een structurele overschrijding van deze signaalwaarde maken gemeente en woningcorporaties afspraken in de lokale prestatieafspraken om verdringing van reguliere woningzoekenden in te perken.

Artikel 13. Openbare bekendmaking van het aanbod aan woonruimte

1. Een woningcorporatie bij wie woonruimte zoals bedoeld in artikel 2, lid 1, zal vrijkomen die niet benut wordt voor directe bemiddeling maar die in aanmerking komt voor openbaar aanbod, publiceert de woonruimte op het in artikel 6 lid 1 genoemde systeem, onder vermelding van de (vermoedelijke) datum waarop de woonruimte in gebruik kan worden genomen.
2. De publicatie bevat verder in ieder geval:
 - a. Het adres en de huurprijs van de woonruimte, en ook het aantal vertrekken daarvan;
 - b. De mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en;
 - c. De criteria en voorrangsregels voor het passend toewijzen van de woonruimte.

Artikel 14. Directe bemiddeling

1. De volgende categorieën woningzoekenden kunnen via directe bemiddeling aan een woning worden gekoppeld:
 - a. Personen die Uitstromen na intramuraal verblijf (wettelijk verplichte zorgdoelgroepen die verblijven in een uitstroomvoorziening);
 - b. Personen die uitstromen na detentie (meer dan drie maanden);
 - c. Statushouders;
 - d. Woningzoekenden waarvoor in de urgentieverklaring is bepaald dat directe bemiddeling wenselijk is;
 - e. Incidentele individuele gevallen wanneer de woningcorporatie dit noodzakelijk acht.
2. In geval van directe bemiddeling bij een urgentieverklaring wegens Uitstroom na intramuraal verblijf als bedoeld in lid 1 sub a, wordt gehandeld volgens Woonkeus.
3. Wanneer de woonruimte alleen behoorlijk kan worden bewoond als een of meer leden van het huishouden op een bepaalde wijze worden begeleid door een zorgaanbieder, kan overeenkomstig Woonkeus:
 - a. De toegewezen woonruimte in eerste instantie wordt verhuurd met een driepartijencontract, waarbij geldt dat de huurovereenkomst kan worden beëindigd en de huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken als de voorwaarde niet of niet voldoende wordt nageleefd, of;
 - b. De toegewezen woonruimte in eerste instantie wordt verhuurd aan de zorgaanbieder, die de woonruimte vervolgens aan de woningzoekende ter beschikking stelt zolang de begeleiding nodig is, waarna de woonruimte kan worden verhuurd aan de woningzoekende (omklapconstructie). In dit geval wordt de huisvestingsvergunning pas bij het omklappen verstrekt.
4. Als een woningzoekende met een urgentieverklaring een via directe bemiddeling aangeboden woonruimte weigert, dan komt de urgentieverklaring van woningzoekende te vervallen, tenzij het aanbod niet passend is.

Artikel 15. Passendheid

Of een vergunningsplichtige woonruimte passend is voor een woningzoekende, wordt beoordeeld aan de hand van de volgende factoren:

- a. Het huishoudinkomen van de woningzoekende. Dit huishoudinkomen dient te vallen binnen de normen van passendheid overeenkomstig Woningwet artikel 46, lid 2 en BTIV, artikel 54 t/m 56, bijlage 4, of binnen de 5% uitzonderingsruimte voor toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens, ofwel binnen het in de lokale prestatieafspraken overeengekomen percentage (7,5% of 15%) hogere inkomens die een sociale huurwoning toegewezen mogen krijgen;
- b. De woning is qua grootte/ aantal kamers passend voor de omvang van het huishouden, zodanig dat voorkomen wordt dat een te grote woning wordt toegewezen aan een klein huishouden;
- c. Bijzondere passendheid vereisten die blijken uit de urgentieverklaring;
- d. Of de woning is aangemerkt als een woning die passend is voor een specifieke leeftijdsgroep;
- e. Het huurverleden van de woningzoekende;
- f. Zwaarwegende andere overwegingen (maatwerk).

Artikel 16. Rangorde

1. Bij woningen die in het openbaar aanbod worden aangeboden wordt een rangorde gehanteerd waarbij de houders van een urgentieverklaring voorgaan op de andere woningzoekenden.
2. Woningcorporaties mogen jaarlijks bij maximaal 10% van de mutaties in de bestaande woningvoorraad en bij maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen aangeven dat urgenten hier geen voorrang krijgen op andere woningzoekenden, bijvoorbeeld omdat hier wordt toegewezen op basis van motivatie.
3. Voor de rangorde van de houders van een urgentieverklaring gelden de volgende regels:
 - a. Als eerste komen in aanmerking de in artikel 12, derde lid, van de wet genoemde categorieën woningzoekenden, voor zover deze niet direct worden bemiddeld;
 - b. Hierna komen de overige houders van een urgentieverklaring in aanmerking;
 - c. Binnen elke categorie of subcategorie woningzoekenden met een urgentieverklaring wordt de rangorde bepaald door de datum van de urgentieverklaring, waarbij de oudste voorgaat.
4. Voor de rangorde van de in het inschrijfsysteem ingeschreven woningzoekenden zonder urgentieverklaring gelden de volgende regels:
 - a. Allereerst wordt in de kernen (Broek, Brummen, Coldenhove, Cortenoever, Eerbeek, Empe, Hall, Leuvenheim, Oeken, Rhiederden, Tonden en Voorstonden) 50 procent van de vrijkomende vergunningsplichtige woonruimte met voorrang aangeboden aan de categorie woningzoekenden met een lokale binding met deze kern. Deze 50 procent is inclusief de in artikel 12, derde lid, van de wet genoemde categorieën urgente woningzoekenden, maar exclusief statushouders;
 - b. Vervolgens komen de woningzoekenden die vallen onder overige voorrangsregelingen niet zijnde een urgentieverklaring, zoals doorstroomregelingen voor senioren. Het gaat hier om regelingen die overeengekomen zijn in de prestatieafspraken;
 - c. Hierna komen de overige ingeschreven woningzoekenden in aanmerking.

Artikel 17. Experimenteerartikel

1. Het College kan met één of meer woningcorporaties een experimenteerovereenkomst sluiten, waarbij door middel van een experiment of pilotproject de effecten onderzocht worden van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, die niet in of op grond van deze verordening is geregeld.
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimtes.
3. Een experiment of pilotproject heeft een maximale duur van twee jaar en wordt na afloop geëvalueerd.

Artikel 18. Hardheidsclausule

Het college kan in afwijking van artikel 16 een huisvestingsvergunning verlenen aan een aanvrager die door bijzondere omstandigheden of calamiteiten ogenblikkelijk woonruimte nodig heeft.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 19. Aanwijzing vergunningsplichtige woonruimtes

1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning worden aangepast, als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014:
 - a. Woningen en (on) zelfstandige woonruimtes in de gemeente Brummen;
 - b. 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;
 - c. 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;
2. Het is verboden om zonder omzettingsvergunning van burgemeester en wethouders en indien van toepassing bijbehorende omgevingsvergunning in de gemeente Brummen een (on)zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden:
 - a. In twee of meer (on)zelfstandige woonruimte waarbij bewoning plaats vindt door twee of meer personen als de eigenaar of wel of niet woonachtige is in de betreffende woonruimte.
3. Het is verboden om zonder omzettingsvergunning van burgemeester en wethouders en indien van toepassing bijbehorende omgevingsvergunning in een kamerverhuurpand het aantal onzelfstandige woonruimtes te wijzigen.
4. Het is een eigenaar van een kamerverhuurpand die niet als vergunninghouder op de omzettingsvergunning is vermeld verboden om zonder omzettingsvergunning van burgemeester en wethouders en indien van toepassing bijbehorende omgevingsvergunning het gebruik als kamerverhuurpand voort te zetten.

Artikel 20. Aanvraag omzettingsvergunning (algemeen)

1. Een aanvraag om een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 19 wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld (e-)formulier.
2. Een aanvraag om een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 19 zal indien van toepassing gepaard gaan met een aanvraag voor een omgevingsvergunning.
3. Het is van rechtswege verboden indien van toepassing om de vergunningen zoals beschreven in artikel 20 lid 1 en 2 onafhankelijk van elkaar aan te vragen.
4. Het aanvragen van een omgevingsvergunning verloopt via het omgevingsloket. Het aanvragen van een omzettingsvergunning verloopt via een door burgemeester en wethouders vastgesteld (e-) formulier.

Paragraaf 4.1. Vergunning voor omzetten van woonruimte in onzelfstandige woonruimte

Artikel 21. In te dienen gegevens en bescheiden

1. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. De naam en het adres van de eigenaar;
 - b. Bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - c. Adres en kadastrale gegevens van de woonruimte;
 - d. Een plattegrond met maatvoering van de bestaande situatie;
 - e. Een plattegrond van de beoogde situatie, waarbij is aangegeven welke ruimten als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt.
 - f. Een plan voor brandveiligheid.
2. Bij aanvraag in combinatie met een omgevingsvergunning is het verplicht om de gevraagde gegevens zoals benoemd tijdens de aanvraagprocedure via het omgevingsloket aan te leveren.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing over de aanvraag betreffende een omzettingsvergunning aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Artikel 22. Weigeringsgronden

1. Alle aanvragen tot omzettingsvergunningen kunnen worden geweigerd indien:
 - a. Als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang;
 - b. Als het onder a. genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. Als de woonruimte in strijd is met de regels van het omgevingsplan en geen omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan is verleend;
 - d. Als de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich vanuit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen omzetting verzet;
 - e. In het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob).
2. De aanvraag voor een omzettingsvergunning voor omzetten van woonruimte in onzelfstandige woonruimte kan ook worden geweigerd :
 - a. Als verlening ertoe zal leiden dat meer dan 7,5% van de tot bewoning bestemde gebouwen met dezelfde postcode wordt gebruikt als kamerverhuurpand en daartoe vergund is of anderszins schriftelijke toestemming is verleend om onzelfstandige bewoning voort te zetten;
 - b. Als de woonruimte zich bevindt op minder dan 50 meter afstand van gevel tot gevel van een ander kamerverhuurpand dan wel in een woongebouw indien de woonruimte zich bevindt direct of schuin naast, boven of onder een ander kamerverhuurpand;
 - c. Als de gebruiksoppervlakte in de om te zetten woonruimte per persoon kleiner is dan 20 m² bruto vloer oppervlakte, gemeten conform de NEN 2580;

Paragraaf 4.2. Vergunning voor wijzigen aantal onzelfstandige woonruimtes

Artikel 23. In te dienen gegevens en bescheiden

1. Bij de aanvraag om een wijziging van de omzettingsvergunning worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. De naam en het adres van de eigenaar;
 - b. Voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de wijziging;
 - c. Adres en kadastrale gegevens van de woonruimte;
 - d. Een plattegrond met maatvoering conform NEN 2580 van de bestaande situatie
 - e. Een plattegrond conform NEN 2580 van de beoogde situatie, waarbij is aangegeven welke ruimten als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt.
 - f. Een plan voor brandveiligheid.
 - g. Bij aanvraag in combinatie met een omgevingsvergunning is het verplicht om de gevraagde gegevens zoals te lezen in lid a tot en met f van dit artikel via het omgevingsloket aan te leveren.
 - h. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing over de aanvraag betreffende een omzettingsvergunning aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Artikel 24. Weigeringsgronden:

1. Alle aanvragen tot omzettingsvergunningen kunnen worden geweigerd indien:
 - f. Als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang;
 - g. Als het onder a. genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - h. Als de woonruimte in strijd is met de regels van het omgevingsplan en geen omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan is verleend;
 - i. Als de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich vanuit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen omzetting verzet;
 - j. In het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob.)
2. Een aanvraag voor een omzettingsvergunning voor het wijzigen van het aantal onzelfstandige woonruimtes kan ook worden geweigerd als:
 - a. De gebruiksoppervlakte in de om te zetten woonruimte per persoon kleiner is dan 20 m², gemeten conform de NEN 2580;
 - b. De toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen de gevraagde wijziging verzet;
 - c. De woonruimte in strijd is met de regels van het omgevingsplan en geen omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan is verleend.

Paragraaf 4.3. Vergunning bij wijzigen eigendom

Artikel 25. Aanvullende aanvraag regels voor een omzettingsvergunning bij wijziging eigendom

1. Een aanvraag om een omzettingsvergunning voortzetting kamerverhuur wordt door de eigenaar binnen drie maanden na eigendomsoverdracht ingediend.

Artikel 26. In te dienen gegevens en bescheiden

1. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. Naam en adres van de eigenaar;
 - b. Bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - c. Een plattegrond met maatvoering conform NEN 2580 van de bestaande situatie.
2. Bij aanvraag in combinatie met een omgevingsvergunning is het verplicht om de gevraagde gegevens zoals te lezen in lid 1 van dit artikel via het omgevingsloket aan te leveren.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Artikel 27. Weigeringsgronden

1. Alle aanvragen voor omzettingsvergunningen kunnen worden geweigerd indien:
 - a) Als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang;
 - b) Als het onder a. genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c) Als de woonruimte in strijd is met de regels van het omgevingsplan en geen omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan is verleend;
 - d) Als de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich vanuit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen omzetting verzet;
 - e) In het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob.)
2. Een aanvraag voor omzettingsvergunning voor het voortzetten van kamerverhuur bij het wijzigen van eigendom kan ook worden geweigerd:
 - a. Als de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, langer dan één jaar niet als kamerverhuurpand is gebruikt.

Paragraaf 4.4. Inhoud omzettingsvergunning, intrekken, wijzigen en vervallen van de omzettingsvergunning

Artikel 28. Inhoud omzettingsvergunning

1. De omzettingsvergunning is persoonsgebonden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de in artikel 11 genoemde vergunningen onder meer voorschriften en beperkingen verbinden ten aanzien van:
 - a. Het aantal onzelfstandige woonruimten dat gecreëerd mag worden;
 - b. Het maximaal aantal personen dat gehuisvest mag worden;
 - c. De termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - d. De leefbaarheid;
 - e. Het waarborgen van goed verhuurderschap;
 - f. Het voorkomen van overlast;
 - g. Het voorkomen of beperken van de aantasting van het woon- en leefmilieu.
3. In de omzettingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. De naam van de eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. Het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. De termijn waarbinnen van de vergunning gebruik dient te worden gemaakt;
 - d. Het aantal onzelfstandige woonruimten en het maximaal aantal te huisvesten personen;
 - e. De eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden;
 - f. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag aanvullende gegevens en bescheiden vragen.
4. Het is verboden te handelen in strijd met de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen.

Artikel 29. Van rechtswege vervallen van de vergunning

De omzettingsvergunning vervalt van rechtswege als:

- a. De woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft, uiterlijk binnen 2 jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit zodanig is verwoest, vernield of beschadigd dat de woonruimte niet langer overeenkomstig de verleende omzettingsvergunning kan worden gebruikt, niet in die mate is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten;
- b. De woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft langer dan één jaar niet als kamerverhuurpand wordt gebruikt en zich geen situatie voordoet als bedoeld onder a.
- c. De woonruimte aantoonbaar niet meer kan voldoen aan de in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving gestelde eisen.

Paragraaf 4.5. Vergunning voor woningsplitsing (splitsen en inwoonregeling)

Artikel 30. Aanwijzing vergunning plichtige gebouwen voor woningsplitsing en inwoning

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21, eerste lid van de wet en artikel 22 eerste lid van de wet, in de gemeente Brummen, te splitsen;
 - a. In één of meer (on)zelfstandige woonruimten.
2. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21, eerste lid van de wet en artikel 22 eerste lid van de wet in de gemeente Brummen inwoning toe te passen;
 - a. In één of meer (on) zelfstandige woonruimten.

Artikel 31. Aanvraag vergunning splitsing of inwoning

1. Een aanvraag om een splitsings- of inwoningsvergunning als bedoeld in artikel 30 wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld (e-)formulier.
2. Een aanvraag om een splitsings- of inwoningsvergunning als bedoeld in artikel 30 zal indien van toepassing gepaard gaan met een aanvraag voor een omgevingsvergunning.
3. Het aanvragen van een omgevingsvergunning verloopt via het omgevingsloket. Het aanvragen van een omzettingsvergunning verloopt via een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld e-formulier;
4. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. Naam, adres, woonplaats, geboortedatum, contactgegevens en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
 - b. Het volledige adres (ook het nieuwe adres bij splitsing, na toekenning adres);
 - c. Bij woningsplitsing moeten de volgende gegevens ook worden verstrekt:
 - i. Tekening van de oude en nieuwe situatie als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - ii. 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;
 - iii. Het bruto vloeroppervlakte (BVO) van de huidige woning en het BVO na splitsing gemeten conform de NEN 2580.
 - iv. Een plan voor brandveiligheid.
 - d. Bij aanvraag in combinatie met een omgevingsvergunning is het verplicht om de gevraagde gegevens zoals benoemd in lid 1 tot en met 4 van dit artikel via het omgevingsloket aan te leveren.
 - e. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Artikel 32. Voorwaarden en voorschriften bij splitsen en inwoning

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:
 - a. Een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
 - b. De vergunning kan niet worden verleend ten behoeven van het splitsing en inwoning van vakantie- en recreatiewoningen.

Artikel 33.a. Aanvullende regels voor inwoning (gehele gemeente)

1. Het is niet mogelijk inwoning en een woningsplitsing tegelijk aan te vragen voor dezelfde woonruimte/ op hetzelfde kadestraal geregistreerde adres.
2. De vergunningsaanvraag wordt aangevraagd via een door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld (e-) formulier.
3. Bij de beoordeling van verbouwingen tot 'inwoning' worden daarvoor in ieder geval de volgende criteria gehanteerd:
 - a. Het inwoongedeelte dient binnen de hoofdmassa van de woning gelegen te zijn. De bouw-massa dient zich visueel te manifesteren als één woning;
 - b. De woning en het inwoongedeelte dat daar deel van uitmaakt moeten zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping te allen tijde door middel van een volwaardige, rechtstreekse doorgang onderling verbonden zijn;
 - c. De diverse verblijfsruimten worden op een centrale verkeersruimte per verdieping ontsloten. Ter ontsluiting van de verdieping mag maximaal één trapopgang aanwezig zijn. Een eigen hoofdingang voor het inwoongedeelte is uitgesloten;
 - d. Het inwoongedeelte mag maximaal beschikken over één woonkamer, één slaapkamer en één sanitaire voorziening, met dien verstande dat maximaal 1/3 van het totale woonoppervlak van de woning gebruikt mag worden ten behoeve van het inwoongedeelte;
 - e. Er mag een bijkeuken zijn met water en elektra (wassen/koelen et cetera.) maar er mag in totaal maar één keuken aanwezig zijn (dus geen zelfstandige keuken en/of keukenblok in het inwoon-gedeelte);
 - f. Het perceel mag niet kadastraal (ter plaatse van de inwoningssituatie) gesplitst zijn.

Artikel 33. b. Aanvullende regels voor woningsplitsing in het buitengebied

Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen voor het splitsen van woningen (niet zijnde bedrijfswoningen) in het buitengebied, mits:

1. Er volgens het omgevingsplan (ten dele) sprake is van een woning (niet zijnde een bedrijfswoning);
2. De woningen hebben na de splitsing ten minste een oppervlakte van 50 m2 bruto vloer oppervlakte (woon)gebouw, gemeten conform NEN 2580.
3. De woning en een daarmee in verbinding staand gebouw, in architectonisch opzicht als één dezelfde bouwmassa te typeren is;
4. Er na splitsing sprake is van niet meer dan vier woningen;
5. Er na splitsing wordt voldaan aan de geldende parkeernormen uit het omgevingsplan.

Artikel 33.c. Aanvullende regels voor splitsen in de bebouwd kom

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het splitsen van woningen (niet zijnde bedrijfswoningen) in de bebouwde kom, mits:

1. Er volgens het omgevingsplan (ten dele) sprake is van een woning (niet zijnde een bedrijfswoning);
2. De oppervlakte van de woonruimtes na het splitsen elk minimaal 30m2 bruto vloer oppervlakte (woon)gebouw bedraagt, gemeten conform NEN 2580;
3. De woning en een daarmee in verbinding staand gebouw, in architectonisch opzicht als één dezelfde bouwmassa te typeren is.
4. Er na splitsing sprake is van niet meer dan twee woningen;
5. Er na splitsing wordt voldaan aan de geldende parkeernormen uit het omgevingsplan.

Artikel 34. Weigeringsgronden bij splitsen en inwoning

1. Alle aanvragen voor splitsingsvergunningen en inwoningsvergunningen kunnen worden geweigerd als:
 - a. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing/ inwoning gediende belang;
 - b. Het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsings- en of inwoningsvergunning;
 - c. Als de splitsing of inwoning in strijd is met de regels van het omgevingsplan en geen omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan is verleend;
 - d. Als de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich vanuit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen splitsing/ inwoning verzet;
 - e. In het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob.)
 - f. Het van rechtswegen niet mogelijk is om in te stemmen met de aanvraag.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 35. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van:
 - a. Het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
 - i. Voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na [periode (bijvoorbeeld 24 maanden)]: [bedrag];
 - ii. Voor herhaalde overtreding binnen [periode (bijvoorbeeld 24 maanden)]: [bedrag];
 - b. De verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 en 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
 - i. Voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na [periode (bijvoorbeeld 24 maanden)]: [bedrag] [voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en [bedrag] voor bedrijfsmatige exploitatie];
 - ii. Voor herhaalde overtreding binnen [periode (bijvoorbeeld 24 maanden)]: [bedrag] [voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en [bedrag] voor bedrijfsmatige exploitatie].

Artikel 36. Rapportageverplichting

1. De woningcorporatie rapporteert tweemaal per jaar over het aantal aan urgenten toegewezen woningen in relatie tot de signaalwaarde overeenkomstig artikel 7, lid 2. Het college deelt deze informatie met de andere gemeenten in de regio Stedendriehoek.
2. Het college kan desgewenst nadere informatie vragen.

Artikel 37. Inwerkingtreding en vervallen verordening

1. Deze verordening treedt, na bekendmaking ervan, in werking op (Datum invullen).
2. De verordening vervalt vier jaren na de dag van haar inwerkingtreding, namelijk op 1 januari 2030.

Artikel 38. Citeertitel

1. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Brummen 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van (datum).

**De griffier
(Naam)**

**De voorzitter
(naam)**

Toelichting Huisvestingsverordening per artikel

Artikel 2.

Doel van artikel:

Artikel 2 van de huisvestingsverordening regelt welke woonruimten in de gemeente Brummen alleen met een huisvestingsvergunning mogen worden bewoond. Dit draagt bij aan het behoud van een evenwichtige woningvoorraad.

Artikel 3.

Doel van artikel:

Artikel 3 verplicht verkopers om tijdig melding te doen van het, voor verkoop beschikbare komen, van nieuwbouwwoningen. Dit stelt de gemeente in staat om toezicht te houden op de toewijzing van woningen die onder de vergunningsplicht vallen (zoals benoemd in artikel 2), en om tijdig beleidsmatig te kunnen reageren.

Artikel 4.

Doel van artikel:

Artikel 4 regelt de wijze waarop nieuwbouwwoningen die onder de vergunningsplicht vallen (zoals benoemd in artikel 2) openbaar en transparant moeten worden aangeboden. Dit waarborgt een eerlijke kans voor woningzoekenden en voorkomt voorkeursselectie vóór de vergunningsprocedure.

Artikel 5.

Doel van artikel:

Artikel 5 verplicht verkopers van nieuwbouwwoningen om het verkoopproces zorgvuldig te documenteren. Dit bevordert transparantie, controleerbaarheid en naleving van de toewijzingsregels zoals vastgelegd in de huisvestingsverordening.

Artikel 6.

Doel van dit artikel:

Artikel 6 biedt de gemeente Brummen de mogelijkheid om bij de toewijzing van vergunningsplichtige woonruimte voorrang te geven aan woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de gemeente. Dit draagt bij aan het behoud van lokale gemeenschappen en versterkt de sociale samenhang.

Artikel 7.

Doel van artikel:

Artikel 7 regelt de volgorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning binnen de gemeente. Dit is bedoeld om de schaarse woonruimte op een eerlijke en doelgerichte manier toe te wijzen.

Artikel 8.

Doel van artikel:

Artikel 8 beschrijft de procedure en vereisten voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning binnen de gemeente. Deze vergunning is noodzakelijk voor het betrekken van bepaalde woonruimten en vormt een instrument om woningtoewijzing te reguleren in overeenstemming met het lokale woonbeleid.

Artikel 9.

Doel van het artikel:

Artikel 9 beschrijft de voorwaarden waaronder een woningzoekende in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Het artikel biedt zowel algemene criteria als uitzonderingsgronden, waarmee het college van burgemeester en wethouders de toewijzing van woonruimte kan sturen en maatwerk kan toepassen.

Artikel 10.

Doel van het artikel:

Artikel 10 verduidelijkt op welke woonruimten de regels uit dit hoofdstuk van toepassing zijn. Het vormt daarmee een juridische afbakening van het toepassingsgebied van de huisvestingsregels.

Artikel 11.

Doel van het artikel:

Artikel 11 regelt de inrichting en werking van het inschrijfsysteem voor woningzoekenden die op zoek zijn naar een huurwoning. Het artikel legt verantwoordelijkheden bij woningcorporaties en waarborgt de continuïteit van inschrijving onder specifieke omstandigheden.

Artikel 12.

Doel van het artikel:

Artikel 12 gaat over het waarborgen van een transparante, evenwichtige en rechtvaardige toewijzing van sociale huurwoningen.

Het artikel beoogt:

Een helder en openbaar aanbodproces voor alle woningzoekenden, een evenwichtige verdeling tussen urgente en reguliere woningzoekenden en het voorkomen van verdringing door tijdige monitoring en regionale afspraken. Hiermee draagt het artikel bij aan een stabiel en voorspelbaar woonruimteverdeelsysteem binnen de woningmarktregio.

Artikel 13.

Doel van artikel

Artikel 13 regelt de wijze waarop woningcorporaties woonruimte openbaar moeten aanbieden wanneer deze niet via directe bemiddeling wordt toegewezen. Het artikel waarborgt transparantie en gelijke toegang tot beschikbare woonruimte voor woningzoekenden.

Artikel 14.

Doel van het artikel:

Artikel 14 regelt de mogelijkheid tot directe bemiddeling bij de toewijzing van woonruimte aan specifieke doelgroepen. Het biedt ruimte voor maatwerk in urgente of bijzondere situaties, buiten het reguliere inschrijfsysteem om.

Artikel 15.

Doel van artikel:

Dit artikel bepaalt wanneer een woning geschikt is voor een woningzoekende.

Artikel 16.

Doel van artikel:

Artikel 16 regelt hoe de volgorde (rangorde) wordt bepaald bij het toewijzen van woningen, zowel voor woningzoekenden met urgentie als voor reguliere woningzoekenden. Het zorgt voor duidelijkheid, eerlijkheid en voorspelbaarheid in de toewijzing.

Artikel 17.

Doel van artikel:

Artikel 17 biedt het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om samen met woningcorporaties af te wijken van de reguliere regels in de huisvestingsverordening, met als doel het onderzoeken van innovatieve werkwijzen via experimenten of pilotprojecten.

Artikel 18.

Doel van artikel:

Artikel 18 biedt het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om in uitzonderlijke situaties af te wijken van de reguliere regels voor het verlenen van een huisvestingsvergunning. Het artikel is bedoeld om snel en adequaat te kunnen handelen bij zeer urgente woonbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden of calamiteiten.

Artikel 19.

Doel van artikel:

Artikel 19 bepaalt welke aanpassingen aan woonruimte vergunningsplichtig zijn binnen de gemeente Brummen. Het artikel is bedoeld om ongewenste woningtransformaties, verkamering en functiewijzigingen te reguleren en te voorkomen dat betaalbare woonruimte verdwijnt of ongeschikt wordt voor reguliere bewoning.

Artikel 20.

Doel van artikel:

Artikel 20 gaat over het uniformeren en stroomlijnen van de aanvraagprocedure voor omzettingsvergunningen. Door gebruik te maken van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier wordt;

1. De kwaliteit en volledigheid van aanvragen verbeterd
2. De beoordeling efficiënter en juridisch zorgvuldiger
3. De administratieve lasten voor zowel aanvragers als gemeente beperkt
4. Een transparante en eenduidige werkwijze geborgd

Hiermee draagt het artikel bij aan een ordelijke uitvoering van het vergunningstelsel rondom omzetting van woonruimte.

Artikel 21.

Doel van artikel 21:

Dit artikel bepaalt welke informatie en documenten verplicht moeten worden aangeleverd bij een aanvraag voor een omzettingsvergunning (bijvoorbeeld het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte). Het zorgt ervoor dat de gemeente de aanvraag volledig en zorgvuldig kan beoordelen.

Artikel 22.

Doel van artikel:

Weigeringsgronden

Artikel 22 bepaalt wanneer de gemeente een omzettingsvergunning moet of kan weigeren. Het beschermt de woonruimtevoorraad, de leefbaarheid en voorkomt overconcentratie van kamerverhuur in een straat of buurt.

Artikel 23.

Doel van dit artikel:

Artikel 23 heeft als doel om te waarborgen dat aanvragen voor een wijziging van een omzettingsvergunning volledig, uniform en zorgvuldig kunnen worden beoordeeld. Door vast te leggen welke gegevens minimaal moeten worden aangeleverd.

Artikel 24.

Doel van dit artikel:

Artikel 24 heeft als doel om duidelijke en toetsbare weigeringsgronden vast te leggen voor aanvragen tot wijziging van het aantal onzelfstandige woonruimtes. Hiermee wordt geborgd dat vergunningverlening;

1. Bijdraagt aan een ordelijk woon- en leefmilieu
2. Voldoet aan kwalitatieve en ruimtelijke normen
3. Rekening houdt met de staat en indeling van het gebouw
4. In overeenstemming is met het geldende omgevingsplan

Het artikel biedt gemeenten een juridisch kader om aanvragen zorgvuldig te beoordelen en ongewenste situaties te voorkomen.

Artikel 25.

Doel van dit artikel:

Artikel 25 heeft als doel om te waarborgen dat bij wijziging van eigendom van een pand waarin kamerverhuur plaatsvindt, de nieuwe eigenaar tijdig een omzettingsvergunning voor voortzetting van kamerverhuur aanvraagt. Dit voorkomt:

1. Onduidelijkheid over de juridische status van de kamerverhuur
2. Ongewenste situaties waarin zonder geldige vergunning wordt verhuurd
3. Handhavingsproblemen voor de gemeente
4. Risico's voor huurders door onduidelijke of ontbrekende vergunningen

Het artikel draagt daarmee bij aan een ordelijke, transparante en rechtmatige voortzetting van kamerverhuur na eigendomsoverdracht.

Artikel 26.

Doel van dit artikel:

Artikel 26 heeft als doel om te waarborgen dat aanvragen voor een omzettingsvergunning volledig, uniform en zorgvuldig kunnen worden beoordeeld. Door vast te leggen welke gegevens minimaal moeten worden aangeleverd, wordt bereikt dat;

1. Aanvragen sneller en efficiënter kunnen worden behandeld
2. De gemeente beschikt over alle noodzakelijke informatie voor een juridisch zorgvuldige beoordeling
3. Onvolledige of onduidelijke aanvragen worden voorkomen
4. Aanvragers weten welke documenten verplicht zijn

Het artikel ondersteunt daarmee een transparante en voorspelbare vergunningprocedure.

Artikel 27.

Doel van dit artikel:

Dit artikel bepaalt in welke beperkte situaties de gemeente een omzettingsvergunning mag weigeren en wanneer kamerverhuur geweigerd mag worden na een wijziging van eigendom. Het zorgt ervoor dat bestaande, legale kamerverhuur kan doorgaan, tenzij er duidelijke redenen zijn om dit niet toe te staan.

Artikel 28.

Doel van dit artikel:

Artikel 28 heeft als doel om vast te leggen welke elementen verplicht in een omzettingsvergunning moeten worden opgenomen en welke voorschriften en beperkingen burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan de vergunning. Hiermee wordt beoogd:

- a. Een duidelijk, controleerbaar en handhaafbaar vergunningstelsel te waarborgen
- b. De kwaliteit van kamerverhuur te borgen
- c. Overlast, onveiligheid en aantasting van het woon- en leefmilieu te voorkomen
- d. Transparantie te bieden aan zowel verhuurders als huurders

Het artikel vormt daarmee een essentieel fundament voor een ordelijke en evenwichtige regulering van onzelfstandige bewoning.

Artikel 29.

Doel van dit artikel:

Artikel 29 heeft als doel om duidelijk vast te leggen wanneer een omzettingsvergunning automatisch vervalt, zonder dat hiervoor een afzonderlijk besluit van burgemeester en wethouders nodig is. Dit voorkomt:

- a. Langdurige vergunningen voor panden die feitelijk niet meer worden gebruikt voor kamerverhuur
- b. Onduidelijkheid over de juridische status van panden na calamiteiten of langdurige leegstand
- c. Ongewenste situaties waarin kamerverhuur wordt hervat zonder actuele toetsing
- d. Administratieve lasten voor zowel gemeente als eigenaar

Het artikel draagt daarmee bij aan een actueel, transparant en handhaafbaar vergunningstelsel.

Artikel 30.

Doel van dit artikel:

Artikel 30 heeft als doel om te bepalen wanneer woningsplitsing en inwoning in de gemeente Brummen vergunningsplichtig zijn. Hiermee wordt beoogd:

- a. Ongewenste of ongecontroleerde woningsplitsing te voorkomen
- b. De kwaliteit en veiligheid van woonruimte te waarborgen
- c. Overlast, druk op de leefomgeving en parkeerdruk te beperken
- d. Grip te houden op de ontwikkeling van onzelfstandige en zelfstandige woonruimten
- e. Een transparant en handhaafbaar kader te bieden voor initiatiefnemers

Het artikel vormt daarmee een belangrijke basis voor het reguleren van woningvoorraad en leefbaarheid in de gemeente.

Artikel 31.

Doel van dit artikel:

Artikel 31 heeft als doel om een duidelijke, uniforme en volledige aanvraagprocedure vast te leggen voor vergunningen voor woningsplitsing en inwoning. Door precies te bepalen welke gegevens moeten worden aangeleverd, wordt bereikt dat:

- a. Aanvragen efficiënt en zorgvuldig kunnen worden beoordeeld
- b. De gemeente beschikt over alle noodzakelijke informatie voor een juridisch robuust besluit
- c. Onvolledige of vertraagde aanvragen worden voorkomen
- d. Initiatiefnemers vooraf weten welke documenten verplicht zijn

Het artikel ondersteunt daarmee een transparante, voorspelbare en handhaafbare vergunningprocedure.

Artikel 32.

Doel van dit artikel:

Artikel 32 bepaalt welke voorwaarden de gemeente mag verbinden aan een vergunning voor splitsen of inwoning. Het zorgt ervoor dat deze vergunningen alleen worden gebruikt wanneer dat passend en verantwoord is.

Artikel 33a.

Doel van dit artikel:

Voorkomen van verkapte woningsplitsing, door eisen te stellen aan interne verbindingen, één keuken en geen eigen ingang blijft het inwoongedeelte afhankelijk van de hoofdwoning.

Behoud van ruimtelijke kwaliteit, de woning moet er van buiten uit blijven zien als één geheel; geen extra bouwmassa's of zelfstandige uitstraling.

Regie houden op woningvoorraad, de gemeente wil voorkomen dat woningen zonder vergunning worden opgesplitst, wat invloed heeft op leefbaarheid, parkeerdruk en woningmarkt.

Hierdoor worden er duidelijk grenzen gesteld, door een maximaal oppervlakte, beperkte functies en geen kadastrale splitsing blijft inwoning kleinschalig en ondergeschikt aan woningsplitsing.

Artikel 33b.

Doel van dit artikel:

Het doel van Artikel 33b is om via aanvullende regels voor woningsplitsing in het buitengebied woningsplitsing mogelijk te maken, maar alleen op een manier die de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke samenhang en leefbaarheid in het buitengebied beschermt. De regels zorgen ervoor dat splitsing niet leidt tot ongewenste verstedelijking of aantasting van het buitengebied.

Artikel 33c.

Doel van dit artikel :

Het doel van Artikel 33c is om via aanvullende regels voor woningsplitsing in de bebouwde kom woningsplitsing binnen de dorpen en kernen mogelijk te maken, maar alleen op een manier die goede ruimtelijke ordening, leefbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad waarborgt. De regels voorkomen dat splitsing leidt tot te kleine, ongeschikte of rommelig vormgegeven woningen.

Artikel 34.

Doel van dit artikel:

Het doel van Artikel 34 is dat er duidelijk weigeringsgronden bij splitsen en inwoning zijn. Dit om burgemeester en wethouders een heldere juridische basis te geven om aanvragen voor woningsplitsing of inwoning te weigeren wanneer deze niet passen binnen een verantwoorde, veilige en evenwichtige woningvoorraad of wanneer er andere zwaarwegende belangen in het geding zijn. Het artikel beschermt daarmee zowel de kwaliteit van de woningvoorraad, de leefbaarheid, als de integriteit van besluitvorming.

Artikel 35.

Artikel 36.**Doel van dit artikel:**

Artikel 36 heeft als doel om een structurele en transparante informatievoorziening te borgen over het aantal woningen dat aan urgenten wordt toegewezen. Deze rapportageverplichting ondersteunt:

1. Het monitoren van de signaalwaarde voor urgentieverhuur
2. Regionale afstemming en samenwerking binnen de Stedendriehoek
3. Een goed onderbouwde beleids- en uitvoeringspraktijk

Het artikel zorgt ervoor dat gemeenten beschikken over actuele en betrouwbare gegevens om hun woonruimteverdelingsbeleid te sturen.

Artikel 37.**Doel van dit artikel:**

Artikel 37 regelt wanneer de verordening officieel van kracht wordt en wanneer deze automatisch vervalt. Dit zorgt voor duidelijkheid over de looptijd en voorkomt dat regels onbeperkt blijven gelden zonder herziening.

Artikel 38.**Doel van dit artikel:**

Artikel 38 legt vast onder welke naam de verordening officieel wordt aangeduid. Dit zorgt voor eenduidigheid in communicatie, verwijzingen en juridische documenten.