

Huisvestingsverordening gemeente Valkenswaard 2025-2029

De raad van de gemeente Valkenswaard;

- Gelezen het voorstel van het burgemeester en wethouders van 13 mei 2025;
- Gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

aanvrager: de woningzoekende die een aanvraag voor een urgentieverklaring of huisvestingsvergunning indient, waarbij het ook mogelijk is dat een professional vanuit de gemeente, zorginstelling of woningcorporatie de aanvraag indient namens de woningzoekende;

basisregistratie personen: de basisregistratie als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet basisregistratie personen;

beschermd wonen: beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning;

betaalbare nieuwbouw koopwoning: een nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte als bedoeld in artikel 7, tweede lid van de Huisvestingswet 2014 met een koopprijsgrens van maximaal €405.000 (prijspeil 2025). De prijsgrens wordt jaarlijks aangepast op basis van de indexering zoals vastgesteld in de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Metropoolregio Eindhoven (MRE).

corporatiedoelgroep: de belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 49.669 (prijspeil 2025). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens vastgesteld op € 54.847 (prijspeil 2025). Het prijspeil wordt jaarlijks geactualiseerd.

dienstwoning: woonruimte die door een werknemer bewoond moet worden om zijn uit het dienstverband voortvloeiende taken goed te kunnen vervullen;

doelgroep passend toewijzen: de norm van passendheid geldt voor huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. Die grenzen zijn in 2025: € 28.375 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; € 27.775 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd; € 37.350 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd. Deze grenzen worden jaarlijks geactualiseerd.

economisch gebonden: economisch gebonden als bedoeld in artikel 14, vierde lid, onder a van de Huisvestingswet 2014;

eigen middelen: het eigen vermogen van de aanvrager van een urgentieverklaring welke die kan aanwenden om zelf in de behoefte aan woonruimte te voorzien;

gedwongen verkoop: verkoop als bedoeld in het Tweede Boek, Derde Titel, Tweede afdeling van het Wetboek van Burgelijke Rechtsvordering;

huishouden: een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is en die twee jaar of langer een gemeenschappelijk huishouden voeren;

huishoudinkomen: het gezamenlijk verzamelinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Huisvestingswet 2014;

huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woning, exclusief bijkomende (service)kosten;

huurtoeslag: een tegemoetkoming van het Rijk als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel h, van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen in de kosten van het huren van een woning;

huurtoeslaggrens: de huurprijs als bedoeld in artikel 14, eerste lid, sub a, van de Wet op de huurtoeslag. De huurtoeslaggrens geeft de maximale huur van sociale huurwoningen aan. Dit is de maximale huur waarbij een huurder nog in aanmerking kan komen voor huurtoeslag;

ingezetene: de persoon feitelijk woonachtig in een gemeente en als zodanig ingeschreven in de basisregistratie personen als bedoeld in de Wet basisregistratie personen;

inkomensverklaring: een officiële verklaring van de Belastingdienst betreffende de inkomensgegevens over een bepaald belastingjaar;

logeerwoning: een tijdelijke woonruimte die beschikbaar wordt gesteld aan huurders die vanwege renovatie of ingrijpend onderhoud tijdelijk niet in hun eigen woning kunnen verblijven. Het oorspronkelijke huurcontract blijft tijdens deze periode doorlopen;

maatschappelijk gebonden: maatschappelijk gebonden als bedoeld in artikel 14, vierde lid, onder b van de Huisvestingswet 2014;

mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

noodsituatie: een in maatschappelijk opzicht onhoudbare of onwenselijke situatie die is ontstaan doordat een woningzoekende die niet zelfredzaam is op de woningmarkt en die het niet zelf lukt om een andere woonruimte te vinden, zonder passende huisvesting dreigt te komen;

opvang: opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

regio: de Metropoolregio Eindhoven (MRE) is op basis van de Wet gemeenschappelijke regelingen een bestuurlijke samenwerking tussen 21 gemeenten (Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-de Mierden, Son en Breugel, Someren, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre);

sociale huurwoning: zelfstandige woonruimte verhuurd door of te huur aangeboden door een woningcorporatie waarvan de huurprijs die bij het aangaan van de huurovereenkomst onder of gelijk is aan de huurtoeslaggrens;

standplaats: een kavel die is bestemd voor het plaatsen van een woonwagen waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten, zoals omschreven in artikel 1, laatste gedachtestreep, sub C van de Woningwet;

urgentiecategorie: de urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014;

urgentiecommissie(s): de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen commissie(s) met als taak een advies uit te brengen over verzoeken van woningzoekenden om in een urgentiecategorie te worden ingedeeld, dan wel om namens het college te beslissen op een zodanig verzoek;

verblijfstitel: de grondslag voor rechtmatig verblijf in Nederland omdat iemand a. op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander wordt behandeld; b. als vreemdeling rechtmatig verblijf in Nederland als bedoeld in artikel 10, tweede lid, onder b of c, van de Huisvestingswet 2014;

wisselwoning: woonruimte die beschikbaar wordt gesteld aan huurders van wie de reguliere huurwoning permanent vervalt als gevolg van sloop of herontwikkeling. De wisselwoning wordt ingezet voor de periode tussen het verlaten van de oude woning en de oplevering van een nieuwe, vervangende woning binnen het project;

woningzoekende: huishouden dat woonruimte zoekt in de gemeente Valkenswaard en om die reden geregistreerd is bij het door woningcorporaties gebruikte platform;

woningcorporatie: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;

woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014, met uitzondering van standplaatsen als bedoeld in artikel 3, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;

woonwagen: zijnde een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, zoals omschreven in artikel 1, laatste gedachtestreep, sub B van de Woningwet. Een prefabwoning, chalet of houtskeletbouwwoning wordt in deze verordening ook gezien als woonwagen.;

zelfstandige woonruimte: van een eigen afsluitbare toegang voorziene, woonruimte welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

zoekprofiel: een beschrijving van de eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben, om het woonprobleem van de woningzoekende op te lossen.

Hoofdstuk 2. De urgentieverklaring

Artikel 2. Toepasselijkheid

Dit hoofdstuk geldt voor sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie.

Artikel 3. Verzoek om een urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring wordt aangevraagd op een door het college van burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. De aanvraag bevat tenminste de volgende gegevens:
 - a. de naam, geboortedatum en nationaliteit van de aanvrager en van de leden van zijn of haar huishouden;
 - b. het actuele adres van de aanvrager;
 - c. de opgaven van het huishoudinkomen;
 - d. indien de aanvrager of één meer leden van diens huishouden niet de Nederlandse nationaliteit heeft, de verblijfstitel van de aanvragers en de desbetreffende leden van het huishouden;
 - e. een opgave van het urgente woonprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring wordt aangevraagd en een toelichting op de oorzaak of oorzaken daarvan.
3. Bij het verzoek om een urgentieverklaring worden tenminste de volgende stukken ingediend:
 - a. de meest recente, door de Belastingdienst aan alle meerderjarige leden van het huishouden van aanvrager versterkte, inkomensverklaring;
 - b. indien de aanvrager woonruimte heeft gehuurd of op dit moment huurt:
 - i. een verhuurdersverklaring van elke verhuurder van de afgelopen drie jaar en;
 - ii. een kopie van de huurovereenkomst van de huidige woonruimte;
 - c. indien de aanvrager op dit moment woonruimte bewoont die hij of zij in eigendom heeft:
 - i. de meest recente WOZ-beschikking;
 - ii. de meest recente jaaropgave van de hypotheekverstrekker, indien van toepassing;
 - d. indien de urgentieverklaring wordt aangevraagd wegens relatiebeëindiging en de aanvrager de zorg heeft over één of meerdere minderjarige kinderen: een ouderschapsplan.

Artikel 4. De urgentieverklaring

1. Het college van burgemeester en wethouders neemt binnen 8 weken na ontvangst van de complete aanvraag een beslissing. De verklaring die daaruit volgt bevat in ieder geval:
 - a. de naam, het adres en contactgegevens van de aanvrager;
 - b. de datum van de aanpassing;

- c. de urgentiecategorie of categorieën waarin de aanvrager is ingedeeld;
 - d. het eventuele zoekprofiel dat een beschrijving bevat van de eigenschappen die de te betrekken woonruimte moet hebben om het woonprobleem van de aanvrager op te lossen;
 - e. de geldigheidsduur van de verklaring rechtskracht heeft als bedoeld in artikel 11, eerste lid onder b, van deze verordening en;
 - f. informatie over de rechtsmiddelen die ingezet kunnen worden door de aanvrager.
2. Het toebedelen van een woonruimte op basis van een urgentieverklaring geschiedt via bemiddeling door de woningcorporatie, tenzij hierover andere afspraken worden gemaakt met de betreffende urgente woningzoekende.
 3. Indien dat naar hun oordeel nodig is voor het zelfstandig wonen van de aanvrager of een lid van zijn of haar huishouden, verbindt het college van burgemeester en wethouders aan de urgentieverklaring de voorwaarde dat de houder van de urgentieverklaring of een lid van diens huishouden begeleiding aanvaardt.
 4. Een urgentieverklaring die is afgegeven aan sociale - of volkshuisvestelijk urgenten, waarvoor wordt verwezen naar artikel 8 en 9, door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard is enkel geldig binnen de gemeente Valkenswaard.

Artikel 5. Algemene voorwaarden

1. De urgentieverklaring wordt verleend als de aanvrager aan elk van de volgende eisen voldoet:
 - a. de aanvrager is geregistreerd als woningzoekende als bedoeld in artikel 13 van deze verordening;
 - b. de aanvrager heeft een minimale leeftijd van 18 jaar, bezit de Nederlandse nationaliteit of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld.
 - c. de aanvrager kan ingedeeld worden in één of meer van de in artikel 6 bedoelde urgentiecategorieën;
 - d. de aanvrager is buiten eigen toedoen in een acute noodsituatie beland, die een indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 6 rechtvaardigt;
 - e. het gezamenlijke inkomen van de aanvrager en de andere leden van diens huishouden is op het moment van de aanvraag niet hoger dan de inkomensgrens bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet. Hierbij kan rekening worden gehouden met aanstaande wijzigingen in inkomen.
 - f. de aanvrager heeft al het mogelijke gedaan wat redelijkerwijs verlangd kan worden om het woonprobleem, al dan niet tijdelijk, op eigen kracht of met inzet van eigen middelen op te lossen;
 - g. de aanvrager heeft niet eerder in het kader van de urgentieregeling een aanbod voor een passende woning afgewezen, zonder dat is aangetoond dat sprake is van nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden.
2. De aangevraagde urgentieverklaring:
 - a. wordt geweigerd als de aanvrager niet voldoet aan één of meer van de in het eerste lid, voor hen toepasselijke eisen; en

- b. kan worden geweigerd als de aanvrager niet economisch of maatschappelijk gebonden is aan de gemeente Valkenswaard.
3. Het bepaalde in het eerste lid, onder e, en onder f van dit artikel, voor zover het eigen vermogen betreft, is niet van toepassing op personen die uitstromen uit een opvangvoorziening voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en personen die een urgentieverklaring aanvragen vanwege problemen van relationele aard, geweld of ernstige bedreiging binnen het huishouden.
4. Het bepaalde in het eerste lid, onder f, is niet van toepassing op de urgentie categorie als bedoeld in artikel 7 lid 3 tot en met 8 en artikel 8 eerste lid van deze verordening.
5. Indien en voor zover urgentie wordt aangevraagd en de aanvrager zelf heeft voorzien in tijdelijke huisvesting die niet geschikt is als duurzame oplossing voor de desbetreffende aanvrager, staat dit het verkrijgen van een urgentieverklaring niet in de weg.

Artikel 6. Gronden voor een urgentieverklaring

Een urgentieverklaring is een verklaring van burgemeester en wethouders dat een woningzoekende is ingedeeld in een urgentie categorie en geeft voorrang voor sociale huurwoningen waarvoor een inschrijfsysteem verplicht is. Om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen, moet de woningzoekende behoren tot één van de volgende categorieën woningzoekenden:

1. wettelijk aangewezen urgenten als bedoeld in artikel 7;
2. sociaal urgenten als bedoeld in artikel 8;
3. volkshuisvestelijke urgenten als bedoeld in artikel 9;

Artikel 7. Wettelijk aangewezen urgenten

De in dit artikel opgenomen categorieën woningzoekenden worden vastgesteld op basis van de huidige richtlijnen die voortvloeien uit het huidige wetsvoorstel *versterking regie op de volkshuisvesting*¹. Indien er wijzigingen optreden in de wettelijke indeling van urgenten, zoals voorgesteld in dit wetsvoorstel, gelden deze wijzigingen ook in de verordening, zodra de wet in werking treedt.

1. Een woningzoekende die mantelzorg verleent of ontvangt kan worden ingedeeld in de urgentie categorie 'wettelijk aangewezen urgenten' indien die voldoet aan de volgende criteria:
 - a. de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger is groter dan hemelsbreed 5 kilometer en wordt door verhuizing teruggebracht tot minder dan hemelsbreed 5 kilometer, en;
 - b. de te verlenen mantelzorg bestaat uit meer dan 8 uur per week, verspreid over minimaal 4 dagen per week.
2. Een woningzoekende die op grond van ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte behoeft kan worden ingedeeld in de urgentie categorie 'wettelijk aangewezen urgenten' indien die voldoet aan de volgende criteria:

¹ Wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de volkshuisvesting samenhangende maatregelen (Wet versterking regie volkshuisvesting, Kamerstuknr. 36 512, d.d. 13-02-2025).

- a. de woningzoekende kampt met medische problematiek waarbij het medische probleem levensontwrichtend is, waardoor ernstige woonproblemen ontstaan en hij of zij niet meer in staat is zelfstandig te wonen, en;
 - b. het moet gaan om situaties waarin men nog zelfstandig woont of kan wonen en het krijgen van andere woonruimte een substantieel deel van de oplossing voor het probleem van de woningzoekende vormt.
3. Een woningzoekende aan wie in ieder geval wegens dakloosheid een voorziening voor opvang is verleend kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'wettelijk aangewezen urgenten'.
4. Een woningzoekende aan wie wegens huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang is verleend en deze opvang verlaat kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'wettelijk aangewezen urgenten'.
5. Een woningzoekende die een voorziening voor beschermd wonen verlaat kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'wettelijk aangewezen urgenten'.
6. Een woningzoekende die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaat waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontving of woningzoekende die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleef in verband met zorg, zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden en deze verlaat, kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'wettelijk aangewezen urgenten'.
7. Een woningzoekende die de leeftijd van achttien jaar doch niet de leeftijd van drieëntwintig jaar heeft bereikt en die een accommodatie of gesloten accommodatie als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaat, kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'wettelijk aangewezen urgenten'.
8. Een woningzoekende die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaat, kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'wettelijk aangewezen urgenten'.
9. Een woningzoekende die deelneemt aan een overheidsprogramma gericht op duurzaam uitstappen, waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van werk of dagbesteding buiten de seksbranche.

Artikel 8. Sociaal urgenten

1. Een woningzoekende die het slachtoffer is van problemen van relationele aard of in verband met geweld diens voormalige woonruimte heeft verlaten, kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'sociaal urgenten', in het geval dat:
 - a. de woningzoekende de zorg heeft voor één of meerdere kinderen, jonger dan 23 jaar, deel uitmaken en blijven uitmaken van uitsluitend het huishouden van de woningzoekenden, dan wel een of meerdere van de betrokken kinderen door een beperking duurzaam afhankelijk zijn van de verzorging door de ouders, en;
 - b. (afhankelijk van de aard en ernst van het delict) er een of meerdere aangiftes of meldingen bij Veilig Thuis of politie zijn gedaan, en;

- c. Aangetoond kan worden dat terugkeer naar de voormalige woning niet meer mogelijk is.
2. Een woningzoekende die door gedwongen verkoop diens woonruimte heeft moeten verlaten kan worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'sociaal urgenten', in het geval dat:
- a. de woningzoekende een schrijven van de bank of de hypotheekverstrekker kan overleggen waaruit blijkt dat sprake is van gedwongen verkoop, en;
 - b. de woningzoekende eigenaar of mede-eigenaar is of was van de in de aanhef bedoelde woonruimte, en;
 - c. de woningzoekende de zorg heeft voor één of meerdere kinderen, jonger dan 23 jaar, die deel uitmaken en blijven uitmaken van uitsluitend het huishouden van de woningzoekende, dan wel een of meerdere van de betrokken kinderen door een beperking duurzaam afhankelijk zijn van de verzorging door de ouders, en;
 - d. er naar objectieve maatstaven geen andere, goedkopere, woning gekocht of gehuurd kan worden, en;
 - e. de gedwongen verkoop niet het gevolg is van verwijtbaar (betaal)gedrag.
3. Een woningzoekende met kinderen (die voor hun huisvesting aangewezen zijn op de woning van de ouder(s)) die hun woonruimte moeten verlaten door echtscheiding, ontbinding van het geregistreerd partnerschap, beëindiging samenwoning op basis van een notarieel vastgelegd samenlevingscontract of beëindiging samenwoning waarbij sprake is van gezamenlijk ouderlijk gezag, waarbij de dreiging van dakloosheid van de betrokken kinderen zich voordoet kunnen worden ingedeeld in de urgentiecategorie 'sociaal urgenten', in het geval dat:
- a. de woningzoekende een gelijk deel of de meerderheid van de zorg heeft over de kinderen, en;
 - b. de kinderen staan ingeschreven bij de woningzoekende in de Basisregistratie personen, en;
 - c. het jongste kind de leeftijd van 23 jaar nog niet heeft bereikt, dan wel een of meerdere van de betrokken kinderen door een beperking duurzaam afhankelijk zijn van de verzorging door de ouders, en;
 - d. de woningzoekende met objectieve gegevens kan aantonen dat door de woningzoekende het recht is geclaimd om in de huidige woonruimte te blijven wonen, als ook voldoende alimentatie of ander inkomen om de woonlasten op te kunnen brengen zijn geclaimd en deze claim niet is toegekend, dan wel dat het niet zinvol is om een dergelijke claim te leggen waarvan in ieder geval sprake is in het geval dat:
 - i. de betreffende woning op naam van de partner staat, voor zover er geen sprake is van gemeenschap van goederen, en;
 - ii. de partner, waarbij de claim zou worden neergelegd, aantoonbaar een inkomen/uitkering op bijstandsniveau heeft;
 - e. de woningzoekende met objectieve gegevens kan aantonen dat het huwelijk, het geregistreerd partnerschap of de samenwoning duurzaam van aard was. Van duurzaamheid is sprake wanneer het huwelijk dan wel de samenleving minimaal twee jaren heeft bestaan en korter dan zes maanden geleden is verbroken.

- f. Het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing indien en voor zover de zorg voor de kinderen voor gelijke delen tussen de ouders is verdeeld en het kind aantoonbaar op het woonadres van de andere ouder staat ingeschreven.
 - g. Het bepaalde in dit lid onder d en e is niet van toepassing indien er sprake is van zwaarwegende redenen zoals bedreiging door (ex)partner.
4. Een woningzoekende die zich geconfronteerd ziet met te hoge woonlasten kan in de urgentie categorie 'sociaal urgenten' worden ingedeeld, in het geval dat:
- a. de woningzoekende afkomstig is uit een koopwoning of een huurwoning met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens;
 - b. de woningzoekende aantoonbaar inspanning heeft geleverd om de financiële problemen op te lossen, en;
 - c. de woonlasten onevenredig hoog zijn geworden in relatie tot het huishoudinkomen of de andere mogelijkheden van het huishouden om in die lasten te voorzien;
5. Het college van burgemeester en wethouders kan een verzoek om met toepassing van het bepaalde in dit artikel ingedeeld te worden in de urgentie categorie 'sociaal urgenten' weigeren, indien de woningzoekende op het moment van het verzoek niet voldoet aan de eis dat die minimaal twee jaar aaneengesloten ingezetene is van de gemeente Valkenswaard, of de laatste tien jaar minimaal zes jaar in de gemeente heeft gewoond.

Artikel 9. Volkshuisvestelijke urgenten

1. Een woningzoekende die voldoet aan één van de volgende criteria kan ingedeeld worden in de urgentie categorie 'volkshuisvestelijke urgenten':
- a. de woningzoekende is een statushouder en het college van burgemeester en wethouders draagt ingevolge artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 zorg voor de voorziening in diens huisvesting;
 - b. de woningzoekende huurt de huidige woonruimte in de gemeente Valkenswaard van een woningcorporatie en komt op grond van een sociaal plan, overeenkomstig artikel 55b van de Woningwet vastgesteld in verband met herstructurering, sloop of ingrijpende renovatie van woonruimten, in aanmerking voor vervangende huisvesting; of,
 - c. de woningzoekende bewoont een woonruimte die in het belang van de uitvoering van openbare werken of stadsvernieuwing van overheidswege voor sloop of ingrijpende renovatie wordt aangekocht.

Artikel 10. Vervallen, intrekken urgentieverklaring of wijzigen urgentie categorie

1. De urgentieverklaring vervalt:
- a. als aan de houder ervan een huisvestingsvergunning is verleend voor het in gebruik nemen van woonruimte die voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel; of,
 - b. na zes maanden vanaf de dag na bekendmaking van de urgentieverklaring aan de aanvrager, tenzij de geldigheidsduur van de urgentieverklaring met toepassing van het derde lid, onder c, wordt verlengd.

2. Het college van burgemeester en wethouders kan de urgentieverklaring intrekken indien:
 - a. de houder van de urgentieverklaring niet of niet meer voldoet aan:
 - i. de criteria voor indeling in de urgentiecategorie;
 - ii. het bepaalde in artikel 10, tweede lid, onder a, b of c, van de Huisvestingswet 2014;
 - b. het gezamenlijke inkomen van de houder en de andere leden van diens huishouding hoger is dan de inkomensgrens bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
 - c. de houder van de urgentieverklaring bij de aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan die wist of kon weten dat deze onjuist of onvolledig waren en burgemeester en wethouders, indien zij de juist of volledige gegevens wel hadden gehad, de urgentieverklaring geweigerd zouden hebben;
 - d. de houder van de urgentieverklaring een door een woningcorporatie aan hen te huur aangeboden woonruimte heeft geweigerd, terwijl die woning voldoet aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel; of,
3. het college van burgemeester en wethouders kan de urgentieverklaring wijzigen indien:
 - a. de houder van de urgentieverklaring in aanmerking komt voor indeling in een andere urgentiecategorie;
 - b. gewijzigde feiten en omstandigheden tot gevolg hebben, dat het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel aangepast moet worden; of,
4. het college van burgemeester en wethouders kan de urgentieverklaring met maximaal zes maanden verlengen, indien :
 - a. aan de houder van de urgentieverklaring binnen het eerste deel van de geldigheidsduur geen woonruimte te huur is aangeboden die voldeed aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel;
 - b. de door woningcorporaties gedurende het eerste deel van de geldigheidsduur te huur aangeboden woonruimte niet voldeed aan het in de urgentieverklaring opgenomen zoekprofiel;
 - c. de houder van de urgentieverklaring gedurende het eerste deel van de geldigheidsduur al het mogelijke heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem of haar gevergd kan worden, om het urgente woonprobleem zelf op te lossen; en
 - d. op basis van een actuele inschatting aannemelijk is dat verlenging van de geldigheidsduur leidt tot een reële kans op passende huisvesting binnen de verlengingstermijn.

Indien ook na de verlenging geen uitzicht bestaat op passende huisvesting, treedt het college in overleg teneinde gezamenlijk tot een oplossing te komen.

Hoofdstuk 3. De huisvestingsvergunning

Artikel 11. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën woonruimte mogen alleen voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor door het college van burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning is verleend:
 - a. sociale huurwoningen in bezit van een woningcorporatie;
 - b. betaalbare nieuwbouw koopwoningen die in aanmerking komen voor woningzoekenden met maatschappelijke binding.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. Woonruimte als bedoeld in artikel 15 van de Leegstandswet, waarvoor een vergunning is afgegeven;
 - b. Dienstwoningen;
 - c. Wisselwoningen;
 - d. 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;
 - e. Projecten met minder dan 10 woningen waar betaalbare nieuwbouw koopwoningen onderdeel van zijn.

Paragraaf 3.1 Verhuur van sociale huurwoningen

Artikel 12. Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder a.

Artikel 13. Registratie van woningzoekenden

1. Woningcorporaties die sociale huurwoningen verhuren in de gemeente Valkenswaard dragen in het kader van deze verordening zorg voor instelling en beheer van een webapplicatie waarmee personen zich kunnen inschrijven als woningzoekenden.
2. In de in het vorige lid bedoelde webapplicatie kunnen ingeschreven woningzoekenden tenminste:
 - a. hun registratie raadplegen, aanpassen en beëindigen; en,
 - b. aangeven dat zij in aanmerking wensen te komen voor op de webapplicatie te huur aangeboden woonruimten.
3. Voor de toepassing van dit artikel blijven inschrijvingen van woningzoekenden behouden in de gevallen zoals bedoeld in de artikelen 11a tot en met 11c van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 14. Bekendmaking van het aanbod

De onder artikel 11, eerste lid, onder a genoemde woonruimte worden door de woningcorporatie aangeboden via het door de woningcorporatie gekozen advertentiemodel met label voor voorrang conform de Huisvestingsverordening.

Sociale huurwoningen worden op de volgende wijze verdeeld:

- a. de meeste woonruimte wordt verdeeld via het aanbodmodel, op basis van rangorde als omschreven in artikel 23.
- b. corporaties en gemeenten kunnen afspreken om een bepaald maximaal percentage van de beschikbaar komende woonruimte te verloten. In dat geval geldt de rangorde niet maar wordt via loting bepaald aan wie de woonruimte wordt toegewezen.

Artikel 15. De huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning wordt door het college van burgemeester en wethouders op aanvraag verleend aan een aanvrager die aan de verhuurder heeft aangegeven in aanmerking te willen komen voor de te huur aangeboden woonruimte indien:
 - a. de aanvrager overeenkomstig artikel 13 ingeschreven is als woningzoekende;
 - b. de aanvrager 18 jaar of ouder is; en,
 - c. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, onder a, b of c, van de Huisvestingswet 2014; en,
 - d. de huisvestingsvergunning niet geweigerd wordt gelet op artikel 15, tweede tot en met vijfde lid, van de Huisvestingswet 2014.
2. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:
 - a. De aanvrager niet voldoet aan de eisen gesteld in het eerste lid van dit artikel;
 - b. de verhuurder gelet op diens voor verhuur relevante beleid niet bereid is, de woonruimte aan de aanvrager te verhuren; of,
 - c. gelet op artikel 17 een andere aanvrager die aan de verhuurder heeft aangegeven in aanmerking te willen komen voor de te huur aangeboden woonruimte, eerder voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komt.
3. Indien het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om te beslissen op de aanvraag om een huisvestingsvergunning gemandateerd heeft aan de verhuurder, wordt het ondertekenen van de huurovereenkomst door de verhuurder gelijkgesteld met het verlenen van de huisvestingsvergunning mits de aanvrager daarbij schriftelijk geïnformeerd wordt over:
 - a. de inhoud en het rechtsgevolg van het besluit tot verlening van de huisvestingsvergunning;
 - b. de mogelijkheid om tegen dat besluit rechtsmiddelen in te stellen.

Artikel 16. De aanvraag van de huisvestingsvergunning

1. De huisvestingsvergunning wordt aangevraagd op een door het college van burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. Bij de aanvraag wordt tenminste de volgende informatie verstrekt:
 - a. de naam, geboortenaam en nationaliteit van de aanvrager en van de leden van diens huishouden;
 - b. het actuele adres van de aanvrager;
 - c. indien de aanvrager of één of meer leden van diens huishouden niet de Nederlandse nationaliteit heeft, de verblijfstitel van de aanvrager en de desbetreffende leden van het huishouden;
 - d. de opgave van het huishoudinkomen;
 - e. de meest recente door de Belastingdienst aan aanvrager(s) verstrekte inkomensverklaring.

Paragraaf 3.2 Voorrangsgronden voor sociale huurwoningen

Artikel 17. Toepasselijkheid

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte als bedoeld in artikel 11, eerste lid onder a kan voorrang verleend worden aan woningzoekenden die vallen onder een van de in deze paragraaf beschreven voorrangsgronden.

Artikel 18. Voorrangsgronden

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

1. voorrang in verband met de prijs van de woonruimte;
2. voorrang in verband met de aard van de woonruimte.

Artikel 19. Voorrang in verband met prijs van de woonruimte

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang verleend aan huishoudens waarvan het huishoudinkomen past bij de huurprijs, zoals aangegeven in tabel 1:

Tabel 1

Passend toewijzen		Netto huurprijs per maand (prijspeil 2025)			
Huishoudensgrootte	Verzamelinkomen	t/m €682,96	€682,97- €731,93	€731,93- €900,07	vanaf €900,08
Eén persoon	t/m €28.375* ¹	✓			
	€28.376 t/m €49.669		✓	✓	
	€49.670 t/m €67.366			✓	✓
	€67.367 en meer				✓
Twee personen	t/m €38.500* ²	✓			
	€38.501 t/m €54.847		✓	✓	
	€54.848 t/m €89.821			✓	✓
	€89.822 en meer				✓
Drie of meer personen	t/m €38.500* ³	✓	✓		
	€38.501 t/m €54.847		✓	✓	
	€54.848 t/m €89.821			✓	✓
	€89.822 en meer				✓

*¹ Vanaf de AOW leeftijd €27.775; *² Vanaf de AOW leeftijd €37.350; *³ Vanaf de AOW leeftijd €37.350

2. De woningcorporatie kan in overleg met burgemeester en wethouders woonruimten aanwijzen waar tabel 1 niet geldt. Het niet toepassen van tabel 1 kan alleen wanneer de toewijzing aan de corporatiedoelgroep boven de vijfentachtig procent ligt, en minimaal vijfennegentig procent van de doelgroep passend toewijzen, passend wordt gehuisvest.
3. Als het nodig is om aan de eisen van de Woningwet te voldoen, kan een woningcorporatie huishoudens met een huishoudinkomen tot de maximale inkomensgrenzen uitsluiten voor woonruimte vanaf de aftoppingsgrenzen.
4. 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.

Artikel 20. Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

1. De verhuurder kan een woonruimte labelen voor een bepaalde doelgroep en deze woning met voorrang verhuren aan de aangewezen doelgroep.
2. Als de aanbieding 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 21. Voorrang in verband met maatschappelijke binding

1. Woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan een in het tweede lid aangewezen kern hebben voorrang bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor alle woonruimte in die kern.
2. Als kern in de gemeente Valkenswaard worden aangewezen de kern Borkel en Schaft.

3. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 14 van de wet, bij het verlenen van schaften voor woonruimte in een bepaalde wijk of bepaald gebied voorrang verlenen aan woningzoekenden, met een maatschappelijke binding aan die wijk of dat gebied.
4. Het totaal aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor economische of maatschappelijke binding is maximaal 50% van het totaal aantal toewijzingen.

Paragraaf 3.3 Rangorde bij sociale huurwoningen

Artikel 22. Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op sociale huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie.

Artikel 23. Rangorde

1. De woonruimte wordt aangeboden aan de gegadigden 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 woningzoekenden reageren met een urgentieverklaring, wordt de woonruimte in afwijking van het eerste lid, aangeboden aan de urgent woningzoekende. Als er meerdere urgenten reageren, wordt toegewezen op basis van de afgiftedatum van de urgentieverklaring.
3. Als er voorrangsregels als bedoeld in artikel 18 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.
4. Als er meerdere voorrangsregels van toepassing zijn, geldt binnen de voorrangsregels de volgende onderlinge rangorde:
 - a. voorrang in verband met de prijs van de woonruimte als bedoeld in artikel 19.
 - b. voorrang in verband met de aard van de woonruimte als bedoeld in artikel 20;
 - c. voorrang in verband met maatschappelijke binding als bedoeld in artikel 21.
5. Als op grond van deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor deze woonruimte, wordt de woonruimte voor verhuring aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.
6. De woningcorporatie kan in overleg met burgemeester en wethouders woningen reserveren om de doorstroming van doelgroepen naar passende woonruimte te bevorderen.

Paragraaf 3.4 Verkoop van nieuw te bouwen woonruimte

Artikel 24. Toepasselijkheid

Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onder b.

Artikel 25. Voorrang in verband met maatschappelijke binding

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 11, eerste lid onder b aangewezen categorie woonruimte wordt voor projecten vanaf 10 woningen voorrang gegeven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Valkenswaard. Het aantal vanaf 10 woningen betreft het totaal aantal woningen in het project, het aantal betaalbare koopwoningen kan lager zijn.
2. Voor het bepaalde onder het eerste lid geldt dat bij maximaal het in artikel 14, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde percentage van het aanbod voorrang kan worden verleend.

Artikel 26. Bekendmaking en meldingen van voor verkoop beschikbaar komende woningen

1. De onder artikel 11, eerste lid, onder b genoemde woonruimte wordt door ontwikkelaar en/of makelaar aangeboden met vermelding welke woonruimte in aanmerking komen voor woningzoekenden met maatschappelijke binding aan de gemeente Valkenswaard.
2. De verkoper meldt aan burgemeester en wethouders het voor in gebruik nemen beschikbaar komen van nieuwbouw koopwoningen.
3. De in het tweede lid bedoelde melding geschiedt tenminste 14 dagen voor de in het eerste lid bedoelde bekendmaking van het aanbod.
4. Het aanbod van de in artikel 11 aangewezen woonruimten wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een openbaar toegankelijk (digitaal) medium. De bekendmaking bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de koopprijs van de woonruimte;
 - b. de mededeling dat de woonruimte wordt aangeboden aan inwoners met maatschappelijke binding met de gemeente Valkenswaard, en;
 - c. de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning aan de beoogde koper van de woning.

Artikel 27. Vruchteloze aanbidding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 wordt in afwijking van het in artikel 26 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de verkoper gedurende 8 weken vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 25 voor die woonruimte in aanmerking komen. Indien toewijzing op basis van maatschappelijke binding in deze periode niet kon plaatsvinden, komen na het verstrijken van deze periode ook regulier woningzoekenden of kopers in aanmerking voor de woonruimte.
2. De verkoper moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste eenmaal overeenkomstig artikel 26 hebben aangeboden.
3. De in het eerste genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 26.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Hoofdstuk 4. Toewijzing Woonwagenstandplaatsen

Artikel 28. Nadere regels

1. Voor de toewijzing van woonwagenstandplaatsen kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 29. De Urgentiecommissie(s)

1. Op grond van deze verordening is er een Urgentiecommissie, of indien nodig meerdere Urgentiecommissies.
2. In de Urgentiecommissie(s) kunnen geen leden zitting nemen die een arbeidsrechtelijke of commerciële relatie hebben met de in gemeente Valkenswaard gelegen gemeente, zorgaanbieders die woningzoekenden aandragen voor urgentie, zorginstellingen of woningcorporaties.
3. De taak van de Urgentiecommissie(s) is het in mandaat namens het college van burgemeester en wethouders nemen van een besluit over een aanvraag om een urgentieverklaring of het wijzigen of intrekken, of vervallen van een urgentieverklaring, al dan niet op verzoek.
4. Het college van burgemeester en wethouders stelt, in overleg met de woningcorporaties gelegen dan wel werkzaam binnen de gemeente Valkenswaard een Reglement van Orde vast op basis waarvan de Urgentiecommissie(s) haar werkzaamheden vervult. In dit Reglement van Orde wordt in ieder geval geregeld:
 - a. de samenstelling van de commissie(s);
 - b. de voorwaarden die aan het voorzitterschap en lidmaatschap van de urgentiecommissie(s) worden gesteld;
 - c. de benoeming, schorsing en het ontslag van commissievoorzitter en -leden;
 - d. de manier waarop de commissie(s) wordt ondersteund;
 - e. de werkwijze van de commissie(s) bij besluitvorming in mandaat, over in ieder geval de afhandeling van urgentieaanvragen, het inschakelen van deskundigen, het horen van woningzoekenden, het inwinnen van relevante informatie en de informatievoorziening richting het college van burgemeester en wethouders;
 - f. dat de commissie(s) achter gesloten deuren vergadert;
 - g. de frequentie waarmee en de wijze waarop de urgentiecommissie(s) aan het college van burgemeester en wethouders verslag uitbrengt over haar werkzaamheden.

Artikel 30. Hardheidsclausule

1. Het college van burgemeester en wethouders is, indien strikte toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie.

2. De bevoegdheid als bedoeld in het eerste lid, kan door het college van burgemeester en wethouders niet worden gemandateerd.

Artikel 31. Mandatering

1. Het college van burgemeester en wethouders kan de uitoefening van de bevoegdheden opgenomen in artikel 4 en artikel 10 mandateren aan de in artikel 29 bedoelde urgentiecommissie(s).
2. Het college van burgemeester en wethouders kan de uitoefening van de bevoegdheden van hoofdstuk 3 van deze verordening, mandateren aan het dagelijks bestuur van in de gemeente Valkenswaard werkzame woningcorporaties, voor zover betrekking hebbende op sociale huur.
3. De gemandateerde rapporteert jaarlijks aan de mandaatgever hoe van de gemandateerde bevoegdheid gebruik is gemaakt.

Artikel 32. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking 3 dagen na publicatie en vervalt van rechtswege maximaal 4 jaar later.

Artikel 33. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Valkenswaard 2025-2029.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 juni 2025,

De griffier,

Drs. C. Miedema

De burgemeester,

H.J. Looijen