

## Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Noordwijk 2005

*Besluit van de raad van de gemeente Noordwijk van 18 december 2008 (De Zeekant van 24 december 2008)*

*met daarin verwerkt de wijziging zoals vervat in de 1<sup>e</sup> wijziging d.d. 17 december 2009.*

De raad van de gemeente Noordwijk;  
Gezien het voorstel van het college d.d. 18 november 2008;  
Gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet;

### **BESLUIT:**

De verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Noordwijk 2005 vast te stellen, inhoudende het intrekken van de hoofdstukken I tot en met VI en de hoofdstukken VIII en IX en het in stand houden van Hoofdstuk VII, wijziging samenstelling woningvoorraad.

## **Hoofdstuk 1                    Algemene bepalingen**

### Artikel 1                    Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **aanbodmedium:** een door of in opdracht van de verhuurders uitgegeven medium waarin vrijkomende woningen worden aangeboden;
- b. **aandachtsgroepen:** woningzoekenden die behoren tot één van de doelgroepen waarvoor krachtens het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH) specifieke doelstellingen en/of prestatieafspraken gelden;
- c. **beleidscommissie:** de adviescommissie als bedoeld in artikel 3 van het Convenant Woonruimteverdeling Holland Rijnland 2005 en die verantwoordelijk is voor de uitvoering van het woonruimteverdelingsbeleid en –overeenkomstig het bepaalde in genoemd convenant - voorstellen te doen over bijstellingen van dat beleid;
- d. **college:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk;
- e. **convenant:** het Convenant Woonruimteverdeling Holland Rijnland 2005;
- f. **corporatie:** toegelaten instelling die ingevolge artikel 70, eerste lid, van de Woningwet (Stb 1991, 439) sociale huurwoningen exploiteert;
- g. **Dagelijks Bestuur:** het dagelijks bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland;
- h. **economische binding aan een gebied:** de binding als bedoeld in artikel 1, sub f van de Huisvestingswet;
- i. **eigenaar:** degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw;
- j. **huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- k. **huisvestingsvergunning:** een vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huisvestingswet;
- l. **huurprijs:** de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- m. **huurprijsgrens:** de subsidiabele huurprijs per maand zoals genoemd in artikel 13, lid 1 1, sub a, van de Huursubsidiewet;
- n. **ingezetene:** degene die in de Gemeentelijke Basis Administratie van één van de gemeenten van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland is opgenomen, en feitelijk in deze gemeente hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;

- o. **inkomen:** het belastbaar inkomen volgens de Wet Inkomstenbelasting 2001, waarbij – als sprake is van een meerpersoonshuishouden – gerekend wordt met de gezamenlijke inkomens vanaf 27 jaar;
- p. **inschrijftijd:** de periode dat men op grond van deze verordening is ingeschreven als woningzoekende in de regio;
- q. **inschrijfwaarde:** het totaal van de inschrijftijd en de woonwaarde, uitgedrukt in dagen;
- r. **maatschappelijke binding aan een gebied:** de binding als bedoeld in artikel 1, sub m van de Huisvestingswet;
- s. **regio Holland Rijnland:** het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alkemade, Katwijk, Hillegom, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Sassenheim, Valkenburg, Voorhout, Voorschoten, Warmond en Zoeterwoude;
- t. **regionaal gebodene:** een woningzoekende die in de regio Holland Rijnland woont dan wel van buiten deze regio komt, maar kan aantonen dat een noodzaak tot huisvesting in deze regio bestaat op economische of maatschappelijke gronden;
- u. **senior:** woningzoekende waarvan het huishoudenshoofd 65 jaar of ouder is;
- v. **stadsvernieuwingsurgente:** de persoon die in het bezit is van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring in de zin van deze verordening;
- w. **stadsvernieuwingsurgente:** de persoon die in het bezit is van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring in de zin van deze verordening;
- x. **stadsvernieuwingsurgentieverklaring:** een op grond van de verordening afgegeven verklaring waarbij de woningzoekende gedurende een in de verklaring genoemde periode onder de daarin gestelde voorwaarden, voorrang krijgt bij de toewijzing van woonruimte;
- y. **student:** de persoon die als dagstudent staat ingeschreven bij een instelling voor vervolgonderwijs (MBO, HBO of Universiteit);
- z. **urgente:** de persoon die in het bezit is van een urgentieverklaring in de zin van de verordening;
- aa. **Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland:** rechtspersoon, die de in de regio Holland Rijnland werkzame toegelaten instellingen vertegenwoordigt, verder aan te halen als de VWHR;
- bb. **vermogen:** het vermogen als aangenomen bij de vaststelling van het inkomen, alsmede het verschil tussen de WOZ-waarde en een eventuele hypotheek op de eigen woning. Als sprake is van een meerpersoonshuishouden wordt gerekend met het gezamenlijk vermogen vanaf 27 jaar;
- cc. **woningzoekende:** het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 3 van deze verordening is ingeschreven respectievelijk ingeschreven wil worden;
- dd. **woonduur:** de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende de huidige woonruimte zelfstandig bewoont en op dat adres ingeschreven staat in de Gemeentelijke Basis Administratie;
- ee. **woonruimte:** een ruimte met een eigen toegang, en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat die afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- ff. **woonwaarde:** de jaarlijks door of namens het college vastgestelde waarde van een woning uitgedrukt in de voor die woning benodigde inschrijftijd.
- gg. **zoekopdracht:** een omschrijving van de woonruimte waar de voorkeur van een woningzoekende naar uitgaat.
- hh. **zoekprofiel:** een omschrijving van de woonruimte en de gemeenten waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking komt.

Artikel 2            Werkingsgebied: ingetrokken

**Hoofdstuk II    Inschrijving woningzoekenden** ingetrokken

Artikel 3            Register van woningzoekenden: ingetrokken

Artikel 4 Verzoek om inschrijving: ingetrokken

**Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning** ingetrokken

Artikel 5 Vergunningvereiste: ingetrokken

Artikel 6 Aanvraag van een huisvestingsvergunning: ingetrokken

Artikel 7 Criteria voor vergunningverlening: ingetrokken

Artikel 8 Verlening van de vergunning: ingetrokken

Artikel 9 Intrekking van de vergunning: ingetrokken

Artikel 10 Passendheid: ingetrokken

Artikel 11 Financiële passendheid: ingetrokken

Artikel 12 Passendheid van de woninggrootte: ingetrokken

Artikel 13 Onderscheid naar doelgroep: ingetrokken

Artikel 14 Specifieke toewijzing: ingetrokken

**Hoofdstuk IV Rangorde** ingetrokken

Artikel 15 Rangordebepaling: ingetrokken

**Hoofdstuk V Urgentie** ingetrokken

Artikel 16 Gereserveerd: ingetrokken

Artikel 17 Gereserveerd: ingetrokken

Artikel 18 Urgentieverklaring: ingetrokken

Artikel 19 Aanvraag van een urgentieverklaring: ingetrokken

Artikel 20 Criteria voor toekenning van urgentie: ingetrokken

Artikel 21 Toekenning, geldigheidsduur en intrekking van een urgentieverklaring: ingetrokken

Artikel 22 Criteria voor toekenning van stadsvernieuwingsurgentie: ingetrokken

Artikel 23 Toekenning, geldigheidsduur en intrekking van stadsvernieuwingsurgentie:  
ingetrokken

**Hoofdstuk VI Bezwaarschriften en klachten** ingetrokken

Artikel 24 Gereserveerd: ingetrokken

## Hoofdstuk VII

## Wijziging samenstelling woningvoorraad: blijft ongewijzigd

### Paragraaf 1. Onttrekking, samenvoeging en omzetting

#### Artikel 25. Vergunningsvereiste

Het is verboden om zonder onttrekkingsvergunning een woonruimte:

- a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt in deze verordening verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden;
- b. met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

#### Artikel 26. Aanvragen van een onttrekkingsvergunning

1. De aanvraag van een onttrekkingsvergunning wordt op een door de gemeente beschikbaar te stellen formulier ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende bewijsstukken:
  - a. Naam en adres van de eigenaar;
  - b. Gegevens over de huidige situatie:
    - huur- of koopprijs;
    - aantal kamers;
    - woonoppervlak;
    - woonlaag;
    - staat van onderhoud;
  - c. Gegevens over de beoogde situatie:
    - bestemming;
    - bouwtekening/bouwvergunning;
    - compensatievoorstel;
  - d. Gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
    - verwachte huur- of koopprijs;
    - naam van de toekomstige bewoner;
    - omvang van het huishouden van de toekomstige bewoner;
    - schriftelijke verklaring van toestemming van de huurder;
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel;
3. Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van praktijkuitoefening door officieel erkende medici of para-medici winnen burgemeester en wethouders steeds het advies in van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische beroepen.
4. Op of bij de onttrekkingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
  - a. de mededeling dat binnen één jaar van de onttrekkingsvergunning gebruik gemaakt moet worden;
  - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - c. de opgelegde compensatie.
5. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking, indien de onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte.

#### Artikel 27. Criteria voor verlening onttrekkingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op samenvoeging of omzetting van woonruimte en één of meer van de betrokken woonruimten een huur- of koopprijs heeft beneden de huur- of koopprijsgrens en er, ongeacht de nieuwe huur- of koopprijs, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende compensatie als bedoeld in artikel 26 wordt geboden, wordt de onttrekkingsvergunning in ieder geval verleend, indien:
  - a. de samenvoeging of omzetting een woonruimte oplevert met een huur- of koopprijs beneden de huur- of koopprijsgrens, of
  - b. bij samenvoeging de vergunningaanvrager eigenaar-bewoner is, de bestemming tot bewoning gehandhaafd blijft en de samengevoegde woonruimte overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 4 van hoofdstuk 2 passend is voor het huishouden van de eigenaar-bewoner, of

- c. de aanvraag geschiedt door een verhuurder/beheerder ten behoeve van een te krap wonend huishouden dat na samenvoeging passend woont overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 4 van hoofdstuk 2.
3. Indien burgemeester en wethouders hebben vastgesteld, dat zowel het belang van de aanvrager als het belang van de volkshuisvesting zwaar wegen, of dat het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van de volkshuisvesting, wordt de onttrekkingsvergunning verleend, indien voldoende compensatie als bedoeld in artikel 26 wordt geboden en overigens aan door burgemeester en wethouders gestelde voorwaarden is voldaan.
4. In afwijking van het bepaalde in het voorgaande van dit artikel is geen vergunning voor onttrekking van woonruimte vereist ten behoeve van gebruik van die woonruimte als tweede woning (niet dienende als hoofdverblijf) voorzover die woonruimte is gelegen in het gebied dat op de bij deze verordening behorende kaart nr. 1029 in grijs is aangegeven.

Artikel 28. Tijdelijke onttrekking

1. Indien een beoogde onttrekking betrekking heeft op het gebruik van de woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden en deze onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte, kan slechts een tijdelijke vergunning worden verleend, met dien verstande dat de vergunning wordt verleend voor een in de vergunning aan te geven maximale termijn, welke niet langer kan zijn dan vijf jaar en ten hoogste eenmaal voor maximaal vijf jaar kan worden verlengd.
2. Een tijdelijke vergunning heeft slechts betrekking op de aanvrager (de vergunninghouder) en is niet vatbaar voor overdracht aan derden.

Artikel 29. Compensatie

1. Compensatie kan worden geboden door het toevoegen aan de woningvoorraad van andere, vervangende woonruimte, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte.
2. Compensatie kan ook worden geboden door betaling van compensatiegeld; hierbij gelden door burgemeester en wethouders vastgestelde prijzen.
3. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd kan uitsluitend binnen het kader van de Volkshuisvesting worden aangewend.

Artikel 30. Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

## **Paragraaf 2. Splitsing in appartementsrechten**

Artikel 31. Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimte met uitzondering van woonruimte in gebouwen welke overeenkomstig een bouwvergunning van burgemeester en wethouders zijn of worden gebouwd en welke nog niet in gebruik zijn genomen.

Artikel 32. Vergunningsvereiste

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 33. Aanvragen van een splitsingsvergunning

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende stukken:
- a. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten, en

- b. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd makelaar. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw.
  - c. gegevens omtrent de huurprijs van de woonruimte(n) in het gebouw;
  - d. het beoogde gebruik van het gebouw na splitsing en een omschrijving van de redenen waarom tot splitsing wordt overgegaan.
2. Op of bij de splitsingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
    - a. de mededeling dat binnen één jaar van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt kan worden;
    - b. het gebouwd onroerend goed waarop de splitsing betrekking heeft.
  3. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing.

#### Artikel 34. Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren een splitsingsvergunning, indien:
  - a. het gebouw of een gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest, dan wel, indien het gebouw of een gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen,
  - b. de huurprijs van één of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens,
  - c. de aanvrager niet kan waarborgen, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven, c.q. de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning, en
  - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. Hierbij wordt mede de ligging en de te verwachten vraag naar de in het betreffende gebouw of een gedeelte van het gebouw opgenomen woonruimten betrokken.
2. Burgemeester en wethouders weigeren eveneens een splitsingsvergunning, indien:
  - a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft is gelegen, een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing of leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is,
  - b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens artikel 31 is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd,
  - c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelige gevolgen heeft voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden, en
  - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij de splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing.
3. Burgemeester en wethouders weigeren tenslotte een splitsingsvergunning, indien:
  - a. de voorgenomen splitsing een situatie zou veroorzaken die in strijd is met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan;
  - b. er voor het gebied, waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft is gelegen, een voorbereidingsbesluit is vastgesteld en de voorgenomen splitsing een situatie zou veroorzaken die in strijd is met de bepalingen van een in voorbereiding zijnd bestemmingsplan voor het betreffende gebied.
  - c. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen de splitsing verzet en
  - d. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.

#### Artikel 35. Aanhouding van de splitsingsaanvraag

1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning aan, indien:
  - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van

kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of een herziening daarvan,

- b. dat besluit is genomen voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend en
  - c. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.
2. De aanhouding als bedoeld in het vorige lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen.
  3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 30, lid 3 met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
  4. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten.  
Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

#### Artikel 36. Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

### **Hoofdstuk VIII Overige bepalingen** ingetrokken

Artikel 37 Gereserveerd: ingetrokken

Artikel 38 Hardheidsclausule: ingetrokken

Artikel 39 Handhaving: ingetrokken

Artikel 40 Restbepaling: ingetrokken

Artikel 41 Overleg: ingetrokken

### **Hoofdstuk IX Overgangs- en slotbepalingen** ingetrokken

Artikel 42 Overgangsbepaling: ingetrokken

Artikel 43 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Noordwijk 2005.

Artikel 44 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2009.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2008.

H.C.A. Kolen, griffier

H.H.M. Groen, voorzitter

## **I ALGEMENE TOELICHTING**

### **Inleiding**

Deze toelichting behoort bij de "Huisvestingsverordening Holland Rijnland" (verder aangehaald als: de verordening) en geeft een algemene, en artikelgewijze toelichting op de beleidsmatige achtergronden. Aan deze toelichting kan geen rechtskracht worden ontleend.

De verordening is op 29 juni 2005 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. Deze verordening dient in nauwe samenhang te worden gezien met het "Convenant Woonruimteverdeling Holland Rijnland" (verder aangehaald als: het convenant). De verordening bevat de regels voor de verdeling van woonruimte en vergunningvereisten; het convenant stelt de randvoorwaarden voor de uitvoering in de praktijk.

De aanzet voor een gemeenschappelijke woonruimteverdeling voor de toen nog twee regio's (Duin- en Bollenstreek en Leidse regio) is gedaan door het "Programma van Afspraken SDB-SLR-PZH" uit 2002 tussen de voormalige samenwerkingsorganen en de provincie Zuid-Holland. De beleidsinhoudelijke basis voor de verordening is gelegd met de vaststelling door alle gemeenteraden van het "Beleidskader Woonruimteverdeling Holland Rijnland" in medio 2004. Tegelijkertijd hebben de raden ingestemd met de vorming van het nieuwe samenwerkingsorgaan Holland Rijnland waarin 16 gemeenten zijn vertegenwoordigd: Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Sassenheim, Voorhout, Voorschoten, Warmond en Zoeterwoude.

In nauwe samenwerking met in de regio werkzame woningcorporaties en huurderorganisaties is in navolging daarop gewerkt de verdere operationalisering. De hoofdlijnen hiervan zijn in maart 2005 vastgelegd in het "Beslisdocument Woonruimteverdeling". Dit document bevat de de uitgangspunten voor een nieuw woonruimteverdelingsstelsel en vormt de beleidsinhoudelijke basis voor de verordening en het convenant.

De verordening is niet rechtsgeldig in alle deelnemende gemeenten. De gemeenten Katwijk, Rijnsburg, Valkenburg, Noordwijk en Noordwijkerhout hebben hun bevoegdheden op het terrein van woonruimteverdeling (nog) niet overgedragen aan de regio. De intentie is om in 2 jaar tijd alsnog te bezien of overdracht van bevoegdheden inzake woonruimteverdeling gewenst is. Voor de genoemde gemeenten geldt dat de desbetreffende raden een (op basis van een door het Algemeen Bestuur op 29 juni 2005 vastgestelde modelverordening) lokale huisvestingsverordening is vastgesteld, die inhoudelijk gelijk is aan de verordening. Het Dagelijks Bestuur is door de desbetreffende colleges gemandateerd om namens hen de uitvoering van deze lokale verordeningen op zich te nemen.

### **2. Uitgangspunten**

Uitgangspunt in het Programma van Afspraken SDB-SLR-PZH was de opgave om te komen tot een stelsel dat recht deed aan één open regionale woningmarkt in Holland Rijnland. Het "Beslisdocument Woonruimteverdeling" vormt de weerslag van een proces waarin alle betrokken partijen (gemeenten, woningcorporaties, huurders) zo veel mogelijk zijn gehoord. Op basis hiervan het Algemeen Bestuur op 16 maart 2005 de uitgangspunten voor de verordening en het convenant bepaald.



Deze uitgangspunten zijn op hoofdlijnen:

- de regio kent één open woningmarkt, waarbinnen (voor elke gemeente) dezelfde regels voor woonruimteverdeling gelden;
- de regionale woningtoewijzing betreft alle bestaande en nieuwbouwwoningen vallend onder de maximale huurprijsgrens, en alle en nieuwbouwwoningen en MGE (Maatschappelijk Gebonden Eigendom)-woningen onder de koopprijsgrens;
- de woonruimteverdeling moet de dynamiek op de woningmarkt bevorderen en niet tegengaan;
- woonconsumenten dienen een zo groot mogelijke keuzevrijheid te hebben. Leidraad is: zo min mogelijk regels, zo groot mogelijke transparantie, zo veel mogelijk keuzevrijheid;
- op lokaal niveau geldt het belang van een evenwichtige bevolkingssamenstelling en behoud van de sociale cohesie;
- er worden waarborgen ingebouwd die het mogelijk maken een lokale verstoreng van de woningmarkt op te vangen met aanvullende regels;
- bij de toewijzing van woonruimte dient een koppeling gelegd te worden met de (beoogde) effecten van de regionale bouw- en herstructureringsopgave;
- de overgang van de oude naar de nieuwe woonruimteverdeling mogen de kansen van doelgroepen als starters en senioren niet achteruit gaan;
- binnen de juridische mogelijkheden worden regionale bindingseisen gehanteerd, die er toe dienen te leiden dat alle woningzoekenden gelijkwaardige kansen op woonruimte hebben;
- de effecten op de woningmarkt worden zo goed mogelijk gevolgd waardoor snelle ingrepen mogelijk zijn om ongewenste effecten tegen te gaan en gewenste effecten te bevorderen.

### 3. Het woonruimteverdelingsysteem “Aanbod op maat”

Ingetrokken

## II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Hoofdstuk I Algemene bepalingen

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

De meeste van de begrippen in het artikel spreken voor zich. Dat geldt echter niet voor lid:

#### **h. economische binding aan een gebied:**

Het betreft een algemene omschrijving die is afgeleid van de Huisvestingswet (HW), artikel 1, sub l. De woningzoekende moet “met het oog op voorziening in het bestaan, een redelijk belang hebben zich in dat gebied te vestigen”. Economische binding geldt in elk geval voor personen die duurzaam arbeid verricht binnen of vanuit de desbetreffende gemeente. De definitieve toetsing vindt plaats op het moment van toewijzing. De overlegde stukken moeten op dat moment actueel en rechtsgeldig zijn.

De omschrijving “met het oog op de voorziening in het bestaan” impliceert dat het hier wel een substantieel deel van de inkomensverwerving zal moeten betreffen. Er mag daarbij niet worden uitgaan van een bepaald aantal uren. Parttimers die minder uren werken maar daarin wel hun hoofdbron van inkomsten hebben worden dan ten onrechte uitgesloten. Uitgangspunt is dat tenminste 50% van het belastbaar huishoudeninkomen – ongeacht de bron van het inkomen, uit arbeid of uitkering – wordt verworven in of vanuit de gemeenten.

Verder moet sprake zijn van een duurzaam karakter van de arbeid als zodanig. Een contract of interim-overeenkomst van tenminste één jaar kan in elk geval als duurzaam worden beschouwd.

“Binnen of vanuit de desbetreffende gemeente” impliceert dat het bedrijf (of de vestiging) van de woningzoekende in de regiogemeente is gevestigd. *Economische binding en maatschappelijk binding (1 sub r) zijn van belang bij de toekenning van urgenties en kunnen van belang zijn bij de toepassing van lokaal maatwerk.*

**l. huurprijs:** het gaat hier om de kale of netto huurprijs, dus zonder servicekosten en zonder aftrek van huursubsidie.

**n. ingezetene:**

De toevoeging “en feitelijk in de regio hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte” sluit bewoners van recreatiewoningen en tweede woningen waar een deel van het jaar verbleven wordt, uit van het ingezetenschap.

**o. inkomen:**

Het gaat hier om het verzamelinkomen zijnde het belastbaar inkomen uit de boxen 1 (“werk en woning”), 2 (“aanmerkelijk belang”) en 3 (“sparen en beleggen”).

**r. maatschappelijke binding aan een gebied:**

Verondersteld wordt dat deze binding geldt voor iemand die “een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang” heeft of er tenminste twee jaar woonachtig is.

Iemand is in elk geval maatschappelijk gebonden als:

- hij (of zij) in de voorafgaande tien jaren tenminste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de gemeente waar hij zich inschrijft;
- hij vanuit een van deze regiogemeente is verhuisd en zich elders heeft ingeschreven vanwege het onafgebroken volgen van een dagstudie én binnen drie maanden na beëindiging van deze studie een aanvraag voor een huisvestingsvergunning indient;
- hij tenminste twee jaar woonachtig is in de regiogemeente.

De definitieve toetsing vindt plaats op het moment van toewijzing. De overlegde stukken moeten rechtsgeldig en op dat moment actueel zijn.

**t. regionaal gebundene:**

Regionale binding is vereist om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio’s hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio.

De regionale bindingseis kan niet worden gesteld aan de zogenaamde “beschermde groepen” (artikel 13c lid 1 van de Huisvestingswet). Het betreft in het kort: gepensioneerden, ernstig invaliden en langdurig werklozen, remigranten die nog niet over passende huisvesting beschikken, vluchtelingen/ statushouders, en personen die na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van het huwelijk na scheiding van tafel en bed in verband met deze omstandigheid dringend woonruimte behoeven, alsmede personen die hiertoe een procedure hebben gestart en een voorlopige voorziening hebben verkregen en die in verband hiermee dringend woonruimte behoeven.

**dd. woonduur:**

Het gaat hier om de onafgebroken woonduur op één adres en niet om de woonduur in de gemeente of de regio. De “zelfstandige bewoning” impliceert dat het gaat om de volwassen hoofdbewoner van een woonruimte, die beschikt over de volledige eigendomsrechten of het huurderschap, en niet om de inwonende kinderen.

**ee. woonruimte:**

Het gaat hier om een zelfstandige woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat wezenlijke voorzieningen als keuken, toilet en badruimte hoeven worden gedeeld met andere huishoudens.

**ff. woonwaarde:**

De waarde die de populariteit van de woning weergeeft in de voor die woning benodigde wachttijd. De woonwaarde vormt samen met de inschrijftijd het rangordecriterium inschrijfwaarde. De woonwaarde wordt bepaald door over een periode van een jaar de gemiddelde wachttijd te bepalen van een vergelijkbaar cluster van woningen. Een cluster wordt vastgesteld aan de hand van de indicatoren woningtype, woninggrootte, huurprijs, locatie. De woonwaarde is woonruimtegebonden en niet persoonsgebonden. In geval van scheiding kan dus slechts één persoon aanspraak maken op de woonwaarde, tenzij huurders onderling schriftelijk een andere verdeling vastleggen.

Slechts van huurwoningen van verhuurders die deelnemen aan het convenant en van woningen die verkocht zijn onder Maatschappelijk Gebonden Eigendom of een vergelijkbare constructie kan de woonwaarde worden bepaald. Huishoudens uit andere woningen kunnen geen woonwaarde inbrengen. Slechts zij die een woonruimte in de regio achterlaten (doorstromers) kunnen woonwaarde inbrengen.

Artikel 2        Werkingsgebied: is ingetrokken

**Hoofdstuk II    Inschrijving woningzoekenden: hoofdstuk II is in zijn geheel ingetrokken**

Artikel 3        Register van woningzoekenden: ingetrokken

Artikel 4        Verzoek om inschrijving: ingetrokken

**Hoofdstuk III   Huisvestingsvergunning: hoofdstuk III is in zijn geheel ingetrokken**

Artikel 5        Vergunningvereiste: ingetrokken

Artikel 6        Aanvraag van een huisvestingvergunning: ingetrokken

Artikel 7        Criteria voor vergunningverlening: ingetrokken

Artikel 9        Intrekken vergunning: ingetrokken

Artikel 10, 11 en 12    Passendheid: ingetrokken

Artikel 11       Financiële passendheid: ingetrokken

Artikel 12       Passendheid van de woninggrootte: ingetrokken

Artikel 13       Onderscheid naar doelgroep: ingetrokken

Artikel 14       Specifieke toewijzing: ingetrokken

**Hoofdstuk IV**            **Rangorde:** hoofdstuk IV is in zijn geheel ingetrokken

Artikel 15        Rangordebepaling: ingetrokken

**Hoofdstuk V**            **Urgentie:** hoofdstuk V is in zijn geheel ingetrokken

Artikel 17        Taken en bevoegdheden: ingetrokken

Artikel 18        Urgentieverklaring: ingetrokken

*Artikel 19*        Aanvraag van een urgentieverklaring: ingetrokken

Artikel 20        Criteria voor toekenning van urgentie: ingetrokken

Artikel 21        Toekenning, geldigheidsduur en intrekking van een urgentieverklaring: ingetrokken

Artikel 23        Toekenning, geldigheidsduur en intrekking van een stadsvernieuwingsurgentie:  
ingetrokken

**Hoofdstuk VII Overige bepalingen**

Artikel 24        ingetrokken

*Artikel 38*        Hardheidsclausule ingetrokken

*Artikel 39*        Handhaving ingetrokken

*Artikel 41*        Overleg ingetrokken

**Hoofdstuk VIII Overgangs- en slotbepalingen:** in zijn geheel ingetrokken

*Artikel 42*        Overgangsbepaling: ingetrokken