

# Bijlagen Huisvestingsverordening Rijswijk 2015

## Bijlage I

### Meldingsplicht Leegstand, artikel 14

Meldingsplicht bij leegstand is nodig bij de volgende woningtypen:

PM

## Bijlage II

### Begripsomschrijvingen als bedoeld in artikel 18 (woningtypen)

- a. *eengezinswoning*: woonruimte met minimaal twee woonlagen zonder woonruimte er boven, met een tuin en met een voordeur aan de straat;
- b. *benedenwoning*: gelijkvloerse woonruimte met de voordeur aan de straat;
- c. *bovenwoning*: woonruimte op de eerste en/of tweede, tevens bovenste woonlaag en niet gelegen in een flatgebouw;
- d. *portiekwoning*: gelijkvloerse woonruimte met de voordeur in een portiek, gelegen in een gebouw met maximaal vier woonlagen;
- e. *flat zonder lift*: gelijkvloerse woonruimte aan een galerij in een gebouw met maximaal vier woonlagen.
- f. *flat met lift*: gelijkvloerse woonruimte aan een galerij, portiek of corridor in een gebouw met meerdere woonlagen en een lift;
- g. *benedenmaisonnette*: woonruimte met eigen toegang op de begane grond en bestaande uit minimaal twee door een inwendige trap verbonden woonlagen, waarvan één op de begane grond;
- h. *bovenmaisonnette*: woonruimte met een eigen toegang en bestaande uit minimaal twee door een inwendige trap verbonden woonlagen, waarvan geen op de begane grond;
- i. *HAT-eenheid* (Huisvesting voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens): kleine woonruimte met 1 of 2 kamers, meestal met een keukenblok in de (woon)kamer en dikwijls gebouwd in speciaal voor deze woongroep ontworpen panden of in bestaande aangepaste gebouwen; een *zelfstandige* HAT-eenheid heeft een eigen voordeur, keuken, douche en wc; een *onzelfstandige* HAT-eenheid deelt deze voorzieningen met andere HAT-eenheden.

### **Woningen naar mate van toegankelijkheid**

- j. *Gelijkvloerse woning (\*)*
1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift.
  2. Bereikbaar zonder treden.
  3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.
- k. *Rollatorwoning (\*\*)*
1. Drempels maximaal 2 cm.
  2. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1,20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil).
  3. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch.
  4. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm.
  5. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m.
  6. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.
- l. *Rolstoelwoning (\*\*\*)*
1. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek.
  2. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m.
  3. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m.
  4. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning.
  5. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1,10 m.
  6. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 m.
  7. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m.
  8. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.
- m. *Extra ruime rolstoelwoning (\*\*\*\*)*
1. De afmeting van de hoofdslaapkamer is minimaal 15 m<sup>2</sup> en de breedte is minimaal 3,0 m.
  2. De afmeting van de woonkamer is minimaal 24 m<sup>2</sup>, bij een minimale breedte van 3,0 m.

## **Bijlage III**

### **Format mantelzorgverklaring voor voorrangverklaring als bedoeld in artikel 27 lid 2c**

In de mantelzorgverklaring van het Wmo-loket wordt ten minste ten aanzien van de volgende onderwerpen een uitspraak gedaan:

- er sprake is van een ondersteuningsvraag zoals bedoeld in artikel 1, onder x;
- er sprake is van een mantelzorgrelatie als bedoeld in artikel 1, onder v;
- de mantelzorger besteedt minimaal 8 uur in de week, gedurende minimaal drie aaneengesloten maanden, aan het bieden van mantelzorg aan de andere indiener;
- er sprake is van een langdurige ondersteuningsvraag, waarbij de verwachting bestaat dat de mantelzorgrelatie gedurende minimaal drie maanden na de verklaring in stand blijft.
- een verhuizing als oplossing kan worden aangemerkt als goedkoopst compenserende voorziening.

## Bijlage IV

### Categorieën gebouwen als bedoeld in artikel 33 (splitsing)

**Gemeente Rijswijk** : alle gebouwen, bevattende woonruimte onder de huurgrens, gelegen in de gebieden, begrensd door de straten/wegen:

- gebied 1:
- Geestbrugkade;
  - Cromvlietkade;
  - Broekslootkade;
  - Tulpstraat;
  - Burgemeester Elsenlaan;
  - Sir Winston Churchillaan;
  - Populierlaan;
  - Huis te Hoornkade;
  - Nassaukade.
- gebied 2:
- Van Hardenbroeklaan;
  - Pasgeldlaan;
  - Jaagpad;
  - Delftweg;
  - Broekmolenweg;
  - Pauwhof.

behoudens de huurappartementen van corporaties waarvoor splitsing wordt aangevraagd ten behoeve van verkoop volgens de lokale of regionale prestatieafspraken.

## Bijlage V

### Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 40 (onttrekkingen)

**Gemeente Rijswijk** : alle woonruimten.

# Bijlage VI

## Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 50, vijfde lid

Overtreding	1 <sup>e</sup> keer	Recidive
Nog nader in te vullen		
•		
•		

### Toelichting

#### *Recidive*

Van recidive is sprake indien binnen vijf jaar na beëindiging van een overtreding van een bepaald artikel opnieuw dezelfde overtreding van hetzelfde artikel wordt begaan.

#### *Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie*

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig houdt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

## Algemene toelichting

De Huisvestingswet 2014, die op 1 januari 2015 in werking treedt, bepaalt dat gemeenten per 1 juli 2015 een nieuwe huisvestingsverordening moeten vaststellen ter vervanging van hun bestaande huisvestingsverordening. Bestaande verordeningen vervallen op die datum van rechtswege. De nieuwe huisvestingsverordening moet voldoen aan de nieuwe Huisvestingswet 2014 (2014, stb. 248). De Haaglanden-gemeenten hebben daarom een nieuwe lokale model-huisvestingsverordening opgesteld die de huidige regionaal afgestemde lokale huisvestingsverordeningen moeten vervangen.

Met de Huisvestingswet 2014 wordt door het parlement een aantal principiële en duidelijke keuzes gemaakt. De nieuwe Huisvestingswet 2014 beperkt de werking van de verordening tot het enige waarvoor, volgens de wetgever, het instrument benodigd is: 'een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.' In onderstaand kader wordt een uiteenzetting gegeven van de belangrijkste bepalingen en uitgangspunten van de nieuwe Huisvestingswet 2014.

De nieuwe lokale huisvestingsverordeningen zijn aangepast conform de nieuwe Huisvestingswet 2014. De belangrijkste wijzigingen zijn samengevat:

- Het in te zetten instrumentarium beperkt zich tot alle goedkope huurwoningen (huur tot liberalisatiegrens, € 710,68 per 2015). Dus zowel woningen van woningcorporaties als particulier;
- Alle artikelen over de koopsector zijn verwijderd;
- Leeftijd mag niet meer als criterium worden gehanteerd;
- De standplaatsen vallen niet meer onder de definitie van woonruimte, woonwagens zijn 'normale' woonruimte die onder de algemene verordening vallen. Via Lokaal Maatwerk blijven rechten behouden;
- In het kader van de deregulering is een aantal uitvoeringsregels vervangen door uitgangspunten. De uitvoerende partijen werken een regionaal uniforme uitvoeringspraktijk uit op basis van de gegeven uitgangspunten, onder toezicht van de publiekrechtelijke verantwoordelijke overheid;
- Een aantal artikelen is vereenvoudigd;
- Een aantal artikelen is transparanter gemaakt;
- De regionale schaarste is aangetoond en rechtvaardigt dat 50% van het vrijkomend aanbod wordt toegewezen aan regionale woningzoekenden;
- Eventueel lokaal maatwerk mag wettelijk bestaan uit maximaal de helft van de regionale toewijzingen. Per gemeente dus maximaal 25% van alle toewijzingen. Hiervoor zijn nadere regels gesteld op basis van melding vooraf en verantwoording achteraf. Dit moet worden onderbouwd op niveau van gemeente, kern of wijk;
- Ten aanzien van bepalingen over de veranderingen in samenstelling van de woningvoorraad (hoofdstuk 5 van de verordening) zijn nagenoeg geen veranderingen geweest, omdat hier de verordening al passend was bij de nieuwe wet;

**Schaarste:** De wetgever stelt aan lokale sturing een flink aantal voorwaarden. De gemeenteraad zal enerzijds moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van het instrumentarium van de Huisvestingswet 2014 in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste kan alleen betreffen: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen,

schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

**Leefbaarheid:** Het is niet toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid.

**Werkingsduur:** De nieuwe Huisvestingswet 2014 beperkt ook de werkingsduur van een Huisvestingsverordening tot ten hoogste vier jaar. Deze termijn hangt onder meer samen met het feit dat woonruimteverdeling alleen de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste mitigeert, maar niet de schaarste zelf wegwerkt. De inzet van een Huisvestingsverordening moet ingebed zijn in een bredere beleidsvisie, waarin gestreefd wordt naar een structurele oplossing.

**Categorieën goedkope woonruimte:** De regels kunnen ook alleen worden opgesteld voor goedkope huurwoningen, van particuliere verhuurders en / of corporaties, die zijn aangewezen als schaarse woonruimte. De wetgever geeft eveneens aan dat het niet is toegestaan om buiten de Huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen. Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen wel worden gemaakt, maar mogen geen elementen bevatten op het gebied van woonruimteverdeling, maar bijv. wel over wat men als schaars of groepen in de knel opvat. Ook beschikbaarheid van woningen zijn bij uitstek onderwerp van prestatieafspraken, mede in het licht van Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting die voor vaststelling voorligt aan de Eerste Kamer.

**Huisvestingsvergunning:** Overeenkomstig de nieuwe Huisvestingswet 2014 dient de gemeenteraad de goedkope woonruimte aan te wijzen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden verleend. Uitsluitend dat deel waar de schaarste betrekking op heeft kan als vergunningsplichtig worden aangewezen.

**Urgentieregeling:** De Huisvestingswet 2014 biedt net als voorheen de mogelijkheid om een urgentieregeling in te stellen. De wetgever heeft bepaald dat tenminste drie categorieën woningzoekenden moeten worden opgenomen in een urgentieregeling. Het gaat hierbij om:

- a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
- b. vergunninghouders;
- c. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

**Maatschappelijke en economische binding:** Bij de woningtoewijzing kan voorrang worden gegeven aan personen met een maatschappelijke of economische binding. Als er geen beperkingen zijn die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening, waarbij er slechts geringe of geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, kan maximaal de helft van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang worden toegewezen aan regionaal gebonden en maximaal de helft daarvan aan lokaal gebonden. Echter bij het huisvesten van woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld en bij vergunninghouders mogen deze bindingsvoorwaarden niet gesteld worden. Het geven van voorrang aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding mag niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Daarnaast heeft de wetgever gedefinieerd wat onder economische en maatschappelijke binding mag worden verstaan, alsmede wat er niet onder mag worden verstaan.

**Wijzigingen in de woonruimtevoorraad:** Ook bij wijzigingen in de woonruimtevoorraad is nadrukkelijker de koppeling met schaarste gemaakt. Leefbaarheid mag wel een afgeleide, secundaire overweging zijn bij het al dan niet verlenen van een vergunning (bijv. wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand). Nieuw is dat de vergunningsplicht niet van toepassing is bij het samenvoegen van woonruimte indien de eigenaar dit doet ten behoeve van eigen bewoning of bij onttrekken van woonruimte voor gebruik van die woonruimte als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar. Nieuw is ook dat op grond van de gewijzigde Rotterdamwet (Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek 9 april 2014) een vergunning tot woningvorming aan de Huisvestingswet 2014 is toegevoegd.

**Bibob-onderzoek:** Eveneens wordt het mogelijk vanaf de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 een Bibob-onderzoek in te stellen bij het verlenen van een vergunning om op het gebied van kamerverhuur te kunnen voorkomen dat criminele ondernemers daarmee anderen duperen.

In de nieuwe woonvisie, worden de doelen van het Rijswijkse woonbeleid beschreven. De corporaties doen in de prestatieafspraken een bod op de realisatie van deze doelen. De nieuwe verordening, de woonvisie en de prestatieafspraken vormen een eenheid in het realiseren van de doelen voor de Rijswijkse woningmarkt.

### **Regionale schaarste**

In de regio Haaglanden is sprake van een schaarste aan goedkope huurwoningen (huur tot € 710,68). In de regionale prestatieafspraken (RPA) is de schaarste nader onderbouwd.

Aanvullend geven wij de volgende onderbouwing. De vraag naar deze woningen overschrijdt het aanbod ieder jaar in ruime mate. Enkele feiten van de huidige situatie onderbouwen dit:

- In de regio staan bijna 160.000 zelfstandige huurwoningen van de woningcorporaties. Ongeveer 10.000 daarvan hebben een huur van boven de liberalisatiegrens. Er zijn dus ongeveer 150.000 woningen van de woningcorporaties bereikbaar voor de huishoudens met een inkomen van onder de € 34.678.
- In regio Haaglanden staan bijna 115.000 huishoudens ingeschreven voor een sociale huurwoningen. Daarvan zijn ruim 52.000 huishoudens actief woningzoekende (zij reageren op vrijkomend aanbod).
- Jaarlijks komt ongeveer 7% á 8% van de 150.000 gereguleerde woningen vrij. Dit betekent tussen de 10.000 en 12.000 woningen per jaar.
- Het aantal reacties op aangeboden woningen lag in het eerste half jaar van 2014 op gemiddeld 120 reactie per woning, hetgeen kan worden gekenmerkt als een woningmarktsituatie waarin sprake is van schaarste. Tevens is de druk zo groot dat zonder nadere regels verdringing zou plaatsvinden in vrijwel alle marktsegmenten binnen het sociale segment.

Een blik in de (nabije) toekomst leert ons dat de situatie niet op korte termijn verbetert.

- In het WoON2012 zijn woonwensen geïnventariseerd. Deze woonwensen zijn door Companen, in haar vraag-aanbod model gecombineerd met de huishoudensprognoses.
- Dit leidt tot een indicatie van de schaarste per type woning. Op basis van de woonwensen zal de schaarste in de huursector in de regio zich in alle segmenten voordoen, maar vooral ontstaan bij de eengezinswoningen, met name de goedkopere.
- Ook inkomensgegevens en woonsituatie van inwoners van de regio (op basis van regionaal inkomensonderzoek –RIO- van het CBS) zijn geanalyseerd, in combinatie met de huishoudensprognose. Op basis van een beperkte welvaarts-groei en een gelijkblijvende scheefheid kan een indicatie worden gegeven van de benodigde huurvoorraad. Hieruit blijkt dat de voorraad huurwoningen (van woningcorporaties ca. 9.000 en andere verhuurders ca. 8.000) in de regio netto (dus nieuwbouw minus onttrekkingen door sloop of verkoop) moet toenemen tot in ieder geval 2024 (met 17.000 woningen) en dat dus de schaarste zal toenemen indien dit niet wordt gerealiseerd.
- In het kader van de regionale prestatieafspraken werkt de gemeente aan het verminderen van de schaarste door toevoeging van sociale huurwoningen, dan wel door het verminderen van scheefheid.

Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee dus onder druk en overheidsingrijpen is vereist. Dit is in het bijzonder ook het geval voor mensen die een urgente huisvestingsbehoefte hebben. Daarnaast zien we dat er specifieke groepen woningzoekenden om bijzondere aandacht vragen in de woonruimtebemiddeling, denk aan personen die uit een instelling weer in een zelfstandige woning gaan wonen. Hoewel we vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt hoog in het vaandel hebben, legitimeren de aanwezigheid van groepen in de knel en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden, dat er door de gemeenten in regio Haaglanden (tijdelijk) wordt (bij)gestuurd in het verhuurtraject van sociale huurwoningen. Dit alles met het besef dat de meer structurele oplossing van het vraagstuk in de ontwikkeling van de woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief) in brede zin ligt. Met het oog op voorgaande is het tevens geëigend om via een vergunningstelsel grip te houden op aanpassingen of wijzigingen in de gehele woningvoorraad.

De verordening is hét geëigende instrument om te dienen als kader voor zowel sturingsinstrumentarium als het vergunningstelsel. Met de verordening kan geborgd worden dat het aanbieden en toewijzen van woningen op een evenwichtige, rechtvaardige en op een transparante wijze gebeurt en dat wijzigingen in de woningvoorraad weloverwogen plaatsvinden. Doordat de verordening een publiekrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen omtrent het sturingsinstrumentarium alsmede het vergunningstelsel democratisch geëigend zijn.

### ***De verordening als onderdeel van een samenhangend stelsel***

De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel. Hieronder wordt per onderdeel van dat stelsel een toelichting gegeven van de inhoud en functie.

### **Woonvisie**

De basis voor de gemeentelijke invulling van zowel de verordening als de prestatieafspraken ligt in de lokale woonvisie. Hierin wordt uitgestippeld wat het woonbeleid is voor de langere termijn en wordt benoemd of en waar het knelt op de woningmarkt en welke groepen onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste ondervinden. Daarbij worden uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling in de beschikbaarheid van de sociale voorraad, als basis voor nadere prestatieafspraken.

### **Prestatieafspraken RPA Haaglanden**

In de regionale prestatieafspraken worden tussen de gemeenten en de SVH afspraken gemaakt over de uitvoering van het woonbeleid. De prestatieafspraken zijn daarmee de plek waar gemeente en corporatie(s) met elkaar hebben vaststellen wie er specifiek tot de doelgroep van het woonbeleid behoort, welke groepen door schaarste in de knel komen en welke inspanningen gemeente en corporatie(s) leveren om dit aan te pakken. Dit zal onder meer gaan om afspraken over huurprijsbeleid en woningvoorraadontwikkeling, factoren die sterk bepalend zijn voor het ontstaan van schaarste. NB. dit is ook precies de reden waarom rijk en provincie veel waarde aan aanhaking met prestatieafspraken hechten: het ondersteunt de gedachte van brede inzet van de instrumentenkoffer voor het oplossen van de schaarsteproblematiek.

Prestatieafspraken over woonruimtebemiddeling zijn niet toegestaan. Als een gemeente hierop wil sturen kan dit uitsluitend via een verordening. Door in de afspraken wel op te nemen welke doelgroepen centraal staan in het woonbeleid en welke groepen door schaarste in de knel komen, ontstaat er voor zowel gemeente als corporatie(s) echter toch een duidelijk gemeenschappelijk handelingskader.



## II. Verordening

De verordening bevat uitsluitend een set regels en bepalingen, te weten:

- Voorrangregels bij woonruimtebemiddeling/verlening huisvestingsvergunning inclusief regionale urgentieregeling
- Bepalingen t.a.v. wijzigingen in de voorraad (splitsing, samenvoeging, onttrekking etc.)
- Bepalingen t.a.v. monitoring

De huisvestingsvergunningplicht in de verordening geldt voor alle sociale huurwoningen tot € 710,68. Het is binnen dat deel van de voorraad dat zich binnen de regio de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste voordoen. De huisvestingsverordening stelt gemeenten in staat om ter bestrijding van specifieke gevolgen van schaarste specifieke voorrangregels in te zetten. Het kan daarbij gaan om voorrangregels gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte, maar in ieder geval om voorrangregels voor urgentwoningzoekenden. De huisvestingsverordening stelt gemeenten daarnaast ook in staat ter bestrijding van de gevolgen van schaarste ook een vergunningstelsel voor wijzigingen in de voorraad in te zetten.

### Inschrijving

Woningzoekenden moeten zich inschrijven om te kunnen reageren op een aangeboden woning. Na betaling van het inschrijfgeld kunnen woningzoekenden reageren en inschrijvingsduur opbouwen. Verhuurders houden hiertoe een inschrijfregister aan.

In dit register zijn voorrangverklaringen aangetekend. De uitvoering van inschrijving is de verantwoordelijkheid van de verhuurders. Zij stellen hiertoe, in afstemming met de gemeenten waar zij werkzaam zijn, een protocol op.

Er wordt in het systeem voor woningzoekenden geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Woningzoekenden worden op inschrijvingsduur, en bij doorstromers inclusief woonduur, geselecteerd. Deze keuze beoogt dat zoekactiviteit wordt beloond. Starters bouwen inschrijvingsduur op vanaf het moment van inschrijving. Doorstromers krijgen maximaal 5 jaar woonduur opgeteld bij hun inschrijvingsduur (zie art 21a van de verordening).

Jaarlijks vindt een aanschrijving plaats om het bestand van woningzoekenden te schonen.

### Passendheidscriteria

#### a. Verhouding huur-inkomen

Uitgangspunt in het systeem van woonruimteverdeling is dat de woningzoekende zo min mogelijk wordt beperkt in zijn woonkeuze. Woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder zijn aangewezen op woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs, mogen echter niet in de knel komen. Anders dan bij de vorige verordening kan dit nu niet geborgd worden in afzonderlijke prestatieafspraken, maar moet dit een plek krijgen in de verordening. In artikel 11 en 12 zijn daartoe uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte en beperken van de afhankelijkheid van huurtoeslag. Vervolgens is het aan de corporaties om hier concreet invulling aan te geven, op basis van hun kennis van de woningmarkt. Dit moet wel regionaal uniform en in afstemming met de gemeente waar zij werkzaam zijn.

#### b. Verhouding grootte huishouden en grootte van de woning

Uitgangspunt bij de bezettingsnorm is zo veel mogelijk keuzevrijheid bieden voor de woningzoekenden. Het is dus zaak om uitsluitend om reden van schaarste en evenwichtige verdeling van de vrijkomende woningen label-eisen te formuleren bij verhuur van woningen. Om overbewoning tegen te gaan is in het Bouwbesluit 2012 bepaald dat de gebruiksoppervlakte voor één persoon tenminste 12 m<sup>2</sup> moet

bedragen. Voor de grootste woningen, met een gebruiksoppervlak van minimaal 80 m<sup>2</sup> is bepaald dat deze woningen met voorrang bij grotere huishoudens terecht komen.

### **Lokaal maatwerk**

In het woonruimteverdelingsysteem is het opnemen van lokale voorrangsregels mogelijk, zij het wezenlijk anders dan tot 2015 onder de oude Huisvestingswet 2014 mogelijk was. Het gaat om lokale knelpunten waar sprake is van schaarste en verdringing, maar niet om leefbaarheidsaspecten.

De gemeenten benutten de ruimte binnen de Huisvestingswet 2014 voor Lokaal Maatwerk. Daarbij hebben zij in onderling overleg een aantal categorieën woningzoekenden bepaald waar Lokaal Maatwerk op van toepassing is. In eerste instantie zijn dat doorstromers uit bestaande uiterst schaarse huurwoningen. Daarnaast zijn er op lokaal niveau specifieke vraagstukken die vragen om lokaal maatwerk. Dan kan het gaan om toewijzing van woonwagens, verhuizers uit studentenwoningen, nieuwbouwprojecten.

Met de bepalingen ten aanzien van nieuwbouw wordt beoogd de gemeenten te stimuleren de daarvoor benodigde investeringen te doen.

## **III. Artikelsgewijze toelichting**

### *Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen*

#### **Artikel 1**

In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader omschreven. Hoewel in het nieuwe systeem van woonruimteverdeling geen onderscheid wordt gemaakt tussen doorstromer en starter, blijven deze begrippen bij het monitoren van ontwikkelingen van belang. Deze begrippen zijn daarom in de Huisvestingsverordening opgenomen.

#### *De definitie onder d. (doorstromer):*

Doorstromer is iedereen die een zelfstandige woonruimte achterlaat in Nederland. Voor de verdeling van woonruimte geldt "inschrijvingsduur" als volgordecriterium. Voor starters geldt dat zij inschrijvingsduur opbouwen vanaf het moment van inschrijving. Voor doorstromers wordt bij eerste inschrijving als woningzoekende maximaal 5 jaar opgebouwde woonduur meegeteld als extra inschrijvingsduur.

Ook woningzoekenden na echtscheiding of na het verbreken van een andere duurzame samenlevingsvorm worden als doorstromer aangemerkt, mits zij met meerdere personen uit het vorige huishouden opnieuw een huishouden vormen. Alleenstaanden komen hiervoor niet in aanmerking, ook niet als zij gedeeltelijk zorgen voor een minderjarig kind. Voor doorstromers is met een langere inschrijvingsduur de kans op het verkrijgen van andere woonruimte groter.

Om in aanmerking te komen voor extra inschrijvingsduur moet bij eerste inschrijving als woningzoekende de beëindiging van de duurzame gemeenschappelijke huishouding met documenten worden aangetoond, inclusief de zorg / co-ouderschap over en inwoning van een minderjarig kind. In geval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap kunnen dit schriftelijke stukken van de juridische procedure zijn. In overige gevallen kunnen bijvoorbeeld als bewijsstukken dienen:

- via een notaris verkregen document inzake beëindiging van een samenlevingscontract,
- een bewijs van inschrijving op een ander (tijdelijk) adres,
- een bewijs van beëindiging van een gezamenlijke verzekering,
- een testament, waarin de partner is geschrapt als begunstigde,

- een bewijs van beëindiging van een en/of spaar- of betaalrekening,
- een bewijs van beëindiging van een gezamenlijk krediet(-faciliteit).

*De definitie onder r (inkomen):*

Voor het begrip inkomen wordt aangesloten bij de definitie die Europa gebruikt bij de hantering van de Europeanorm voor woonruimteverdeling. Het hierin gehanteerde inkomensbegrip is nagenoeg hetzelfde als in de Wet Awir, op de inkomens van de kinderen na. De corporaties gebruiken ook deze definitie bij het verhuren van sociale huurwoningen. Hiermee heeft het publiekrechtelijke inkomensbegrip dezelfde grondslag als de corporaties voor het gehele huursegment.

*Ten aanzien van definities onder y, z, aa en bb (mantelzorg en ondersteuning):*

De definitie van mantelzorg, verzorger en ontvanger, zijn herleid van de nationale definities die de Nationale Raad voor de Volksgezondheid hanteert. Deze definities zijn van belang voor het bepalen van de voorrangsverlening aan categorieën mantelzorgverleners en –ontvangers, conform artikel 27 lid 2 onder c.

*Ten aanzien van de definitie onder ll. (toetsingscommissie):*

Overeenkomstig artikel 30, derde lid beslissen burgemeester en wethouders slechts op de aanvraag om een voorrangsverklaring nadat de (lokale) toetsingscommissie terzake een advies heeft uitgebracht. Deze toetsingscommissie wordt conform artikel 1, sub jj ingesteld door burgemeester en wethouders. De uitvoering van artikel 27 en de toepassing van de - conform artikel 27, derde lid - vastgestelde uitvoeringsregels moeten onafhankelijk worden uitgevoerd. Er mag ook geen twijfel bestaan over de onafhankelijkheid van de toetsingscommissie. Burgemeester en wethouders dienen de nodige aandacht te besteden aan de onafhankelijkheid en samenstelling van de toetsingscommissie. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders in een reglement criteria stellen om deze onafhankelijkheid te waarborgen.

### **Artikel 3**

Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van stadsvernieuwing, herstructurering of wijkverbetering, gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat er sloop en/of verbetering plaats kan vinden. In het belang van de bewoners en uit bestuurlijke zorgvuldigheid kan dan aan deze bewoners een voorrangspositie toegekend worden bij toewijzing van woonruimte: de herstructureringsvoorrang. Ook kunnen in een sociaal plan afspraken worden vastgelegd over terugkeer naar de nieuwe danwel verbeterde woonruimte in het betreffende gebied.

## *Hoofdstuk 2: verdeling van woonruimte*

### **Artikel 4**

In het eerste lid is overeenkomstig de Huisvestingswet 2014 de reikwijdte van hoofdstuk 2 beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens. Bewust is gekozen voor alle woningen, omdat de schaarste dermate omvangrijk is dat kwantitatief alle woningen noodzakelijk zijn. Dit laat onverlet dat er woningen zijn die minder goed verhuren via de algemeen gangbare werkwijze, maar door andere wijze van aanbieden wel verhuurd worden.

In het tweede lid zijn woonruimten opgenomen waarop hoofdstuk 2 van de verordening niet van toepassing is. Dit betreft onzelfstandige woonruimten en ligplaatsen. Daarnaast geldt dit niet voor woningen die toegelaten instellingen verhuren aan studenten, want:

- De woningmarkt voor studenten is wezenlijk anders dan de reguliere woningmarkt. De woonruimte is tijdelijk, want zodra een huurder niet meer ingeschreven staat aan een onderwijsinstelling, moet hij het huurcontract opzeggen. Dit wordt jaarlijks gecontroleerd.
- Bij studentenhuysvesting is er geen sprake van een regionale markt. Het is meer gekoppeld aan het werkingsgebied van de onderwijsinstelling.
- Het aanwijzen van complexen waar het campuscontract van toepassing is, gebeurt met instemming van de gemeente.

Ook ten aanzien van standplaatsen is dit deel van de verordening niet van toepassing.

#### **Artikel 5**

Voor het in gebruik nemen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens is een huisvestingsvergunning vereist. In principe geldt dit ook voor huur en verhuur van woonruimte die bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van woonruimte een vergunning verlenen voor het aangaan van een overeenkomst voor tijdelijke verhuur indien onder andere:

- a. van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de leegstaande woonruimte op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting en
- b. aantoonst dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden.

Aangezien burgemeester en wethouders en wethouders door het verlenen van een vergunning voor tijdelijke verhuur op de hoogte zijn van het handelen van de eigenaar, kan de afgifte van een huisvestingsvergunning achterwege blijven.

#### **Artikel 10**

In artikel 10 lid 1, onder a. tot en met d., worden de voorwaarden aangegeven op basis waarvan burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning verlenen. In het zesde lid wordt in afwijking van deze voorwaarden de vergunning verleend als de betreffende woonruimte al 13 weken vruchteloos is aangeboden door de eigenaar. Deze afwijking dient genuanceerd te worden, in die zin dat de voorwaarden onder a. (de aanvrager is 18 jaar of ouder) en onder d. (de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel) altijd gesteld dienen te worden. Het is beleidsmatig niet wenselijk afwijking hiervan toe te staan.

#### **Artikel 11 en 12**

Volgens de nieuwe Huisvestingswet 2014 is het uitgangspunt 'keuzevrijheid voor de woningzoekende vergroten' en mag er alleen gestuurd worden via een verordening als er sprake is van schaarste en onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. Sturing op woonruimteverdeling blijft noodzakelijk en wenselijk in verband met schaarste in de open woningmarkt in de voormalige regio Haaglanden. Dit wordt ondersteund door de jaarrapportages over woonruimteverdeling.

#### *Verhouding huurprijs-inkomen*

In het huidige artikel 11 is bepaald dat het inkomen van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de huurprijs.

Voor de bepaling of het inkomen in redelijke verhouding staat tot de huurprijs, staat de inkomensgrens in het tweede lid van dit artikel. Het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsmethode van de doelgroepgrens in de Wet op de huurtoeslag. Voor de corporaties geldt de Europaregel 90% (toewijzen aan woningzoekenden met een maximum inkomen van 34.678 euro,

normbedrag 2014) en de aanvullende huur-inkomenstabel die zij conform artikel 12 zelf kunnen opstellen. Voor deze tabel geldt een aantal voorwaarden, zoals beperking afhankelijkheid huurtoeslag, regionaal uniforme aanpak, transparantie en afstemming met de gemeente. De SVH maakt gebruik van deze mogelijkheid en hanteert eigen tabellen die de SVH publiceert uit het oogpunt van transparantie en duidelijkheid.

Overigens gelden algemene criteria niet alleen voor corporaties, maar ook voor particuliere eigenaren van woonruimte. De aanvullende tabellen gelden wel alleen voor corporaties.

#### *Verhouding grootte huishouden-grootte woning*

Net als ten aanzien van prijsstelling geldt ook dat naar grootte de meest schaarse woningen gestuurd worden. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passend zijn bij de grootte van de woonruimte. Om overbewoning (een te groot aantal personen gelet op de gebruiks- dan wel gebruiksoppervlakte van de woning) op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning tegen te gaan is in het Bouwbesluit bepaald dat de gebruiksoppervlakte voor 1 persoon tenminste 12 m<sup>2</sup> moet bedragen.

In artikel 8, tweede lid, onder a, ad 5°, van de Woningwet is bepaald dat gemeenteraden in hun Bouwverordening voorschriften kunnen vastleggen omtrent het aantal personen dat in een woning mag wonen om overbevolking van woningen te voorkomen. Lokale omstandigheden kunnen voor een gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling in zijn bouwverordening. Wanneer in strijd met de bouwverordening wordt gehandeld kunnen burgemeester en wethouders handhavend optreden. Dit maakt het ook mogelijk voor verhuurders om met instemming van burgemeester en wethouders in bijzondere situaties af te wijken van de normstelling en afspraken te maken over bijvoorbeeld het (al dan niet tijdelijk) huisvesten van grote gezinnen.

In verband met het oplossen van knelpunten van schaarste blijft het stellen van ruimtelijke passendheidseisen nodig, maar alleen voor de grote woningen vanaf 80 m<sup>2</sup>. Het is niet wenselijk dat hier 1- of 2-persoons-huishoudens in gaan wonen. Als voorwaarde wordt gesteld dat in deze woningen minimaal 3 personen gaan wonen. Hiermee wordt de aandacht voor en slaagkansen van gezinnen groter. Met gebruiksoppervlakte wordt bedoeld: het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het Woningwaarderingstelsel. Vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/douche-ruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruimte mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2m<sup>2</sup>, garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld. Voor de passendheid naar grootte kan in beginsel geen maximum gesteld worden, tenzij dit zou leiden tot overbewoning op basis van de norm van 12 m<sup>2</sup> per lid van het huishouden, dan wel in situaties waarin een woning weinig kamers heeft.

#### *Verhouding geschiktheid woning en (zorg)indicatie huishouden*

Een derde vorm van passendheid is dat de meest toegankelijke woningen met voorrang terecht komen bij mensen met een indicatie voor zorg vanuit de Wet Langdurige Zorg (Centraal Indicatieorgaan Zorg) of voor specifieke ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning, voor zover de aangepaste woonsituatie een bijdrage levert aan deze ondersteuning. Het sterrensysteem is hierbij aan de 'woningkant' de gestelde norm, zie voor toelichting hierop Bijlage I.

### **Artikel 13**

Om in aanmerking te komen voor woonruimte van een woningcorporatie moet de belanghebbende 18 jaar of ouder zijn om zich te kunnen laten inschrijven als woningzoekende. Ook minderjarige

tienermoeders (conform lid 3) kunnen zich inschrijven, zodat zij inschrijvingsduur kunnen opbouwen waarmee zij een grotere kans hebben om woonruimte toegewezen te krijgen zodra zij 18 jaar zijn en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning..

#### *Lid 6*

Voor het beëindigen van de inschrijving (en het opnieuw opbouwen van inschrijfduur) is de verhuisdatum leidend, dat wil zeggen de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het nieuwe woonadres. Bij de jaarlijkse herinschrijving is wijziging van het adres kenbaar. Deze bepaling geldt niet alleen voor verhuizing naar een woning van een sociale verhuurder, maar ook bij verhuizing naar een woning van een particuliere verhuurder

Op grond van dit lid wordt een inschrijving doorgehaald wanneer een woningzoekende een woning heeft aanvaard. Aangezien inschrijving als woningzoekende slechts aan de orde is bij woonruimte van woningcorporaties zal een inschrijving kunnen worden doorgehaald bij aanvaarding van een door één van de bij de SVH aangesloten corporaties aangeboden woning. Indien ingeschreven woningzoekenden echter een woning in de particuliere sector gaan huren is het mogelijk dat zij hun inschrijving voor een corporatiewoning handhaven en daarmee hun inschrijfduur behouden. Hierdoor komen huurders die een corporatiewoning accepteren in een nadeliger positie te verkeren. Voor het beëindigen van de inschrijving (en het opnieuw opbouwen van inschrijfduur) is de verhuisdatum leidend. De verhuisdatum wordt vastgesteld aan de hand van de inschrijving op het nieuwe woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens.

#### *Lid 7*

Bepaalde categorieën woningzoekenden kunnen hun inschrijving(sduur) behouden bij het aanvaarden van een aangeboden woning en inschrijving op het nieuwe woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens.

De mogelijkheid om de inschrijvingsduur te behouden is ook van belang voor bewoners die wegens herstructurering hun woning moeten verlaten. Dit zal in het sociaal plan bij herstructurering geregeld moeten worden.

Woningzoekenden die andere woonruimte accepteren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst (categorie onder b) of niet over zelfstandige woonruimte beschikken (categorie onder c), moeten voor het behoud van hun inschrijving zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van tijdelijke huur of van onzelfstandige woonruimte. Met deze regeling is mogelijk dat personen in echtscheiding hun inschrijvingsduur behouden, wanneer ze tijdelijk bij vrienden/familie opvang vinden.

#### **Artikelen 14, 15 en 16**

Op grond van artikel 20 van de Huisvestingswet 2014 kan de eigenaar van woonruimte worden verplicht leegstand van woonruimte te melden, indien die woonruimte is aangewezen om bij voorrang te worden toegewezen aan personen die zijn geplaatst op een door burgemeester en wethouders aan de eigenaar van betrokken woonruimte gedane voordracht. Er is weliswaar in algemene zin geen sprake meer van voordrachten door burgemeester en wethouders, maar in geval verhuurders op grond van artikel 22, vijfde lid, de woonruimte verdelen, zullen burgemeester en wethouders vanuit het register van woningzoekenden met een voorrangsverklaring naar aanleiding van de melding voordrachten kunnen doen aan de betreffende verhuurders.

#### **Artikel 17**

Woningcorporaties dienen het vrijkomende aanbod op een voor alle woningzoekenden geschikte wijze te publiceren. Het vrijkomende aanbod kan via diverse interactieve media en de website [www.woonnet-haaglanden.nl](http://www.woonnet-haaglanden.nl) worden gepubliceerd. Van belang is dat de wijze waarop het aanbod wordt gepubliceerd is afgestemd op de categorieën woningzoekenden waarvoor het aanbod is bedoeld. Niet iedereen beschikt bijvoorbeeld over internet en ouderen kunnen lang niet altijd met interactieve media omgaan of hebben daar hulp bij nodig.

#### **Artikel 19**

Het huidige criterium bij toewijzing van woonruimte is inschrijvingsduur. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Voor starters wordt alleen de inschrijvingsduur gehanteerd en voor doorstromers geldt dat de inschrijvingsduur plus het woonduur op moment van inschrijving met max. 5 jaar.

#### **Artikel 20**

##### *Lid 1*

Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling blijft: 'Generiek oplossen waar mogelijk en lokaal oplossen indien noodzakelijk'. Voor het oplossen van lokale knelpunten kunnen gemeenten besluiten om in overleg met de corporaties toe te staan dat corporaties gemotiveerd maximaal 25 % gericht toewijzen. Dit moet onderbouwd worden met de volgende beleidsdoelstellingen:

1. Optimaliseren van het woonruimteverdelingssysteem (zoals het bevorderen van doorstroming uit lokaal schaarse woningen);
2. Gemeentelijke middelen efficiënt inzetten (voor specifieke lokale groepen).

Bij de onderbouwing geldt dat gemeenten het vooraf aan elkaar melden, en achteraf verantwoorden, zodat de 25% niet wordt overschreden en ook daadwerkelijk sprake is van schaarste en verdringing. Hiervan moet vooraf een realistische inschatting gemaakt moeten worden, op basis van beschikbare regio-rapportages.

Mogelijke categorieën Lokaal maatwerk zijn:

- Woningzoekenden met een lokaal belang / lokale binding, bijvoorbeeld in specifieke gebieden / kernen, waarbij bijvoorbeeld versterken of behoud van sociale cohesie een belangrijk criterium is.
- Woningzoekenden afkomstig uit een door toegelaten instellingen verhuurde woonruimten bestemd voor studenten (met een campuscontract)
- Nieuwbouw

#### **Artikel 21**

In dit artikel wordt de rangorde bepaald bij toewijzing aangeven indien meerdere woningzoekenden reageren op het aanbod:

- a. Statushouders en andere groepen van rijkswege aangemerkt;
- b. Sociale / medische urgenten / urgenten met een woonkostoetoeslag (financiële urgentie);
- c. Herstructureringsurgenten;
- d. Lokaal maatwerk als bedoeld in artikel 20;
- e. Overige woningzoekenden, waarbij geldt dat de langste inschrijvingsduur (starter) of langste inschrijfduur + max 5 jaar woonduur (doorstromer), voorgaat.

##### *Sub a*

Statushouders krijgen woningen van de corporaties aangeboden. Zij reageren niet zelf op een aangeboden woonruimte.

#### *Sub b en c*

In deze rangorde gaan woningzoekenden met sociaal/medische/mantelzorg voorrangverklaring voor op alle andere woningzoekenden omdat sprake is van een noodsituatie die binnen drie maanden moet worden opgelost. Herstructureringskandidaten hebben de gelegenheid om binnen twaalf maanden andere woonruimte te zoeken. Bovendien kunnen in een sociaal plan afspraken worden vastgelegd over herhuisvesting van herstructureringskandidaten in het geherstructureerde gebied. Afhankelijk van de gemaakte afspraken in een sociaal plan kan van de volgordecriteria bij toewijzing van woonruimte worden afgeweken. Indien in een herstructureringsgebied nieuwe woningen worden gebouwd waarvoor meerdere herstructureringskandidaten uit eenzelfde aangrenzend actiegebied belangstelling hebben, is een derde criterium nodig om de rangorde te bepalen bij voorrangverklaringen met een gelijke vervaldatum.

#### *Sub d*

Deze bepaling heeft als doel om specifieke maatregelen te regelen onder andere met het oog op:

- Lokale knelpunten in het woonruimteverdelingsstelsel op te lossen en
- Meer dynamiek op de woningmarkt tot stand te brengen

Deze bepalingen stimuleren tot investeringen in (ver)nieuwbouw. Gemeenten zien zich voor het dilemma geplaatst dat zij investeringen doen voor de lokale bevolking en de eigen woningzoekenden daar dan ook baat bij moeten hebben.

Met deze wijziging wordt duidelijker dat alleen (lokaal) voorrang wordt verleend indien de achter laten woning voor verhuur beschikbaar komt. Woningzoekenden die een woning achterlaten omdat ze gaan scheiden, maar waarvan de partner en eventuele kinderen in de achtergelaten woning blijven wonen, krijgen geen voorrang.

#### *Sub e*

In het woonruimteverdelingsstelsel wordt de inschrijvingsduur (voor starter) en inschrijvingsduur en max 5 jaar woonduur (voor doorstromer) als volgordecriterium gebruikt. Ingeval een woningzoekende gebruik maakt van een voorrangverklaring om in aanmerking te komen voor een aangeboden woonruimte, dan is de datum waarop de termijn van de voorrangverklaring eindigt, bepalend voor de volgorde.

### **Artikel 22**

Zowel door Burgemeester en Wethouders als door een toegelaten instelling kan in zwaarwegende gevallen, met hoge urgentie, een voordracht voor verhuur worden gedaan. Mits in goed overleg en uiterst terughoudend toegepast.

Hierbij gaat ook om vooraf te bepalen categorieën woningzoekenden, waarbij gedacht kan worden aan mensen die vanuit een instelling geplaatst worden in de wijk, huisvesting van ex-gedetineerden etc.

Dit artikel biedt de ruimte om in beperkte mate andere volgordecriteria te kiezen. Dat kan nodig zijn in situaties waar de reguliere verhuurmethode (aanbodmodel) niet tot een voldoende aantal potentiële kandidaten leidt. Hierbij kunnen we ook denken aan 1-kamerwoningen en inzet daarvan voor specifieke noodsituaties.

Ook inzet van toewijzingmethoden om zeer schaarse woningen vrij te krijgen voor meer passende huishoudens kan via artikel 22. Met name met 'voorstroom' maatregelen kunnen lokale woningzoekenden een extra steuntje in de rug krijgen. Daarmee kunnen toewijzingen conform dit



artikel toegerekend worden aan Lokaal Maatwerk. Die situaties zullen handmatig bijgehouden moeten worden, zodat zicht blijft bestaan op de maximum 25% lokaal maatwerk.

Deze methoden voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Ze ontnemen woningzoekenden niet de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren;
2. Ze dienen uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde te bepalen;
3. Ze zijn transparant;
4. Ze worden vooraf afgestemd met de gemeente en worden terughoudend gehanteerd.

### **Artikel 23**

Alle toegewezen woningen worden verantwoord, ook woningen die niet gepubliceerd zijn.

### **Artikel 24**

Tegen beschikkingen als (weigering van) inschrijving, (weigering van) toewijzing of (weigering van) voorrangsverklaring staat bezwaar open conform de Algemene Wet Bestuursrecht.

Voor klachten samenhangend met de woonruimteverdeling moet het mogelijk zijn die in te dienen bij een onafhankelijke klachtencommissie. De commissie staat open voor klachten over toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling en de diverse protocollen. Corporaties rapporteren jaarlijks over ingediende klachten.

Voorbeelden van bezwaar (beschikkingen)

- Weigering inschrijving
- Weigering huisvestingsvergunning
- Geen voorrangsverklaring

Voorbeelden van klachten:

- Verkeerd toepassen volgordecriteria
- Onterechte toepassing bemiddeling / hardheidsclausule
- Foutieve inschrijving
- Etc.

### *Hoofdstuk 3: inschrijving woonwagensezoekenden*

Het regionale register gaat over in 9 lokale registers met elk dezelfde woonwagensezoekenden. Na 1-1-2017 moeten ingeschrevenen zelf initiatief nemen om op een lokale lijst te komen. Elke gemeente zal de woonwagensezoekenden daarover voor die tijd aanschrijven.

### **Artikel 25 en 26**

Tot de start van deze verordening hanteerden de gemeenten een regionaal register van belangstellenden voor standplaatsen. Het regionale register wordt omgevormd tot lokale registers, op basis waarvan de standplaatsen worden toegewezen. Ingeschreven belangstellenden voor standplaatsen behouden hun rechten. Belangstellenden kunnen zich in meerdere lokale registers inschrijven, maar moeten dan voor elk register afzonderlijk voldoen aan de voorwaarden, zoals betaling van inschrijfgeld.

Bij inschrijving gelden de volgende uitvoeringsregels:

woonwagensezoekenden die (ambtshalve) zijn ingeschreven ontvangen een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:

- naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;

- adresgegevens;
- inschrijvingsdatum;
- voorranggegevens indien van toepassing.

De inschrijving in het Register blijft twee jaar geldig. De inschrijving wordt telkens na twee jaar ambtshalve met twee jaar verlengd tenzij de woonwagenseeker niet heeft gereageerd op een aanschrijving van het dagelijks bestuur aangaande de inschrijving in het Register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.

Ingeval van bijschrijving in verband met een bestaand(e) dan wel voorgenomen huwelijk c.q. samenwoning, kan de inschrijving op naam van de beide partners worden gesteld. Wordt de relatie beëindigd, anders dan bij overlijden, dan kunnen de beide partners zich afzonderlijk laten inschrijven. De hoofdinschrijver behoudt de registratieduur van de inschrijving. Voor de partner die geen hoofdinschrijver is, geldt het moment van bijschrijven bij de hoofdinschrijver of indien de partner al voorafgaand aan de bijschrijving inschrijftijd had opgebouwd, het moment van de oorspronkelijke inschrijving van de partner, als registratieduur.

Wordt de relatie beëindigd door overlijden van een van de partners dan blijft de inschrijving van de nog levende overgebleven partner zijn geldigheid behouden. Wordt de relatie beëindigd en is er sprake van een ambtshalve inschrijving, dan beslist het dagelijks bestuur of beide partners apart worden ingeschreven.

De ingeschrevenen worden van de wijziging van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

#### *Hoofdstuk 4: Voorrangverklaring*

##### **Artikel 27**

Binnen het woonruimteverdelingsstelsel wordt gestreefd naar een beperking van voorrangposities tot woningzoekenden die in een dusdanige situatie verkeren dat zij op korte termijn (3 maanden) andere passende woonruimte behoeven en die niet tijdig op eigen kracht kunnen krijgen of op andere wijze hun nood situatie kunnen oplossen. Een voorrangpositie dient in principe alleen gericht te zijn op de oplossing van de nood situatie en niet op het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Artikel 27 bevat derhalve de mogelijkheden om:

- op grond van een individuele beoordeling de noodzaak van een voorrangpositie te bepalen,
- de voorrangpositie te beperken tot categorieën woonruimte waarmee enkel de nood situatie kan worden opgelost, en
- een strikte beperking van verlengingsmogelijkheden tot die situaties waarin de woningzoekende gezien het woningaanbod zijn voorrangpositie niet heeft kunnen benutten.

De op grond van artikel 27 verleende voorrangposities zijn geldig in de gehele regio Haaglanden.

##### *Lid 1*

De mogelijkheid van het aanvragen van een voorrangverklaring en de leeftijd waarop een huisvestingsvergunning kan worden verleend.

De mogelijkheid om zich als woningzoekende in te schrijven als de aanvrager nog geen 18 jaar is, is uitsluitend bedoeld om deze categorieën personen enigszins een voorsprong te geven bij het reguliere zoekgedrag, zodra zij 18 jaar zijn. Zie ook de toelichting bij artikel 13, derde lid.

Voor het aanvragen van een voorrangverklaring moet sprake zijn van een nood situatie en de woningzoekende moet binnen het reguliere stelsel geen mogelijkheid hebben om deze situatie binnen drie maanden zelf op te lossen.

##### *Lid 2*

Sociale en/of medische omstandigheden en / of vergemakkelijken van de mantelzorgrelatie kunnen aanleiding zijn om voor een voorrangspostie in aanmerking te komen. Het gaat daarbij om de situatie die op het moment van de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangspostie actueel is. Van anticipatie op een toekomstige situatie kan alleen sprake zijn indien vaststaat dat medische omstandigheid van de aanvrager zich dusdanig zal ontwikkelen dat deze op korte termijn zeker zal leiden tot een voorrangspostie. Het advies van de met de medische indicering belaste instantie dient daarover helderheid te verstrekken. Bij de anticipatie op een situatie die op korte termijn gaat ontstaan gaat het er om dat wordt voorkomen dat op korte termijn een nieuwe medische keuring zal moeten plaats vinden.

Het apart opnemen van deze categorie zou betekenen dat een andere adviesinstantie dan de toetsingscommissie bepalend is voor een voorrangspostie bij de toewijzing van woonruimte. In de verordening is in artikel 33, derde lid, bepaald dat de toetsingscommissie adviseert ter zake van het verlenen van voorrangspostie. In artikel 33, vierde lid, is vastgelegd dat het advies van de instantie die indiceert voor de noodopvang zal worden betrokken bij het advies van de toetsingscommissie. In het advies van die instantie moet dan wel worden aangegeven of de noodopvang moet leiden tot andere woonruimte of tot andere oplossingen. Overigens zullen de instanties die adviseren over de noodopvang worden betrokken bij het afstemmingsoverleg met de lokale toetsingscommissies. Ook ten aanzien van een huishouden met kinderen beneden de leeftijd 18 jaar, waarvan een of meer gezinsleden in het buitenland moet(en) verblijven omdat de huidige woning te klein is om deze te laten overkomen geldt dat er alleen sprake kan zijn van een voorrangspostie indien de sociale en/of medische omstandigheden daartoe aanleiding geven. Er is dus geen sprake van het automatisch verlenen van voorrang.

Een woonkostentoeslag wordt verstrekt voor drie maanden. Voor zover het vervallen van een woonkostentoeslag niet wordt gecompenseerd door een (hogere) huurtoeslag dienen gemeenten betrokkenen in staat te stellen te verhuizen naar woonruimte die qua woonlasten beter past bij het inkomen. In verband daarmee worden woningzoekenden met een woonkostentoeslag die qua bedrag hoger is dan het maximaal toegestane bedrag van de huurtoeslag in aanmerking gebracht voor een voorrangspostie. Indien van de voorrangspostie geen gebruik wordt gemaakt kan de woonkostentoeslag wel worden ingetrokken.

Een derde categorie voorrangskandidaten betreft mensen die structureel mantelzorg ontvangen of verlenen. Hun onderlinge afhankelijkheid noodzaakt tot het nabij elkaar wonen. Indien een van beide, of ontvanger of verlener, een woning nabij de ander kan krijgen, verdient hij voorrang. Hiermee wordt namelijk de last van de mantelzorgverlener verlicht, en kan de gemeente een economisch voordeliger oplossing vinden voor de zorgvraag. Nabijheid is een rekkelijk begrip dat wordt beoordeeld door de urgentiecommissie, op basis van een advies van het Wmo-loket. Als richting voor nabijheid kunnen we denken aan een afstand van 10 minuten lopen of fietsen.

#### *Lid 4*

Aan herstructurerings-/stadsvernieuwingskandidaten, dat wil zeggen woningzoekenden die met toestemming van de eigenaar woonachtig zijn in woonruimte die gelegen is in een actiegebied en die binnen een termijn van 24 maanden moeten worden ontruimd vanwege de voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering, wordt een voorrangspostie verleend, althans voor zover zij niet anderszins tijdig andere woonruimte kunnen verkrijgen. Ten aanzien van de herstructureringskandidaten is er sprake van een bijzondere verantwoordelijkheid van de betreffende gemeenten en verhuurder(s). Het belang van hen bij een goede voortgang van het proces is dusdanig, dat verwacht mag worden zij zich in

zullen spannen om de herhuisvesting tijdig te laten plaats vinden, zowel voor wat betreft de in hun eigen gemeente te herhuisvesten kandidaten als de in andere gemeenten te herhuisvesten kandidaten. Veel te herhuisvesten woningzoekenden zullen echter in de eigen buurt, wijk of stad gehuisvest willen worden.

Over het aantal in enig jaar aan herstructureringskandidaten te verstrekken voorrangsposties moet overleg tussen de gemeenten plaatsvinden. Ten behoeve daarvan dienen gemeenten een overzicht te verstrekken van hun stadsvernieuwingsactiviteiten en het aantal daarbij betrokken herstructureringskandidaten. Indien uit de prognose blijkt het aantal herstructureringskandidaten waarvoor een beroep zal worden gedaan op de diverse gemeenten te groot is of in geval uit rapportages blijkt dat er sprake is van een overstijging van de prognose van de elders te huisvesten herstructureringskandidaten of van een onevenwichtig aandeel daarin van individuele gemeenten, zullen gemeenten onderling afspraken moeten maken inzake het maximale aantal per gemeente te huisvesten stadsvernieuwingskandidaten met voorrangspostie en zal artikel 27, zesde lid, kunnen worden geïnstrumenteerd.

De combinatie van de begripsbepalingen 'inwoning' en 'herstructureringskandidaat' maakt dat onder inwonenden alleen inwonenden vallen die als zodanig een zelfstandig huishouden voeren. Inwonende kinderen die geen zelfstandig huishouden voeren, komen derhalve niet in aanmerking voor een afzonderlijke voorrangspostie.

Alleen in uitzonderlijke situaties kan gebruik worden gemaakt van de hardheidsclausule.

#### *Lid 5*

Een voorrangspostie is niet bedoeld voor het maken van een stap in de wooncarrière. In de voorrangsverklaring wordt derhalve een zoekprofiel opgenomen waaruit blijkt voor welke woningcategorieën de voorrangsverklaring wel of niet kan worden benut. Het soort en het aantal aangewezen of uitgezonderde categorieën moet dusdanig zijn dat er, in samenhang met de specifieke eisen, een gereede kans is dat de woningzoekende zijn voorrangspostie ook daadwerkelijk binnen 3 maanden kan benutten. In hoeverre daarmee de regionale of de (sub)lokale markt als maatstaf wordt gehanteerd hangt af van de eventuele sociale noodzaak dat de betreffende woningzoekende in een bepaald territorium zou moeten wonen.

#### **Artikel 28**

De voorrangspostie geldt in principe voor een termijn van drie maanden vanaf moment van toekenning. Alleen voor stadsvernieuwingskandidaten geldt een termijn van twaalf maanden. Deze langere termijn voor stadsvernieuwingskandidaten zou er toe kunnen leiden dat andere woningzoekenden met een voorrangspostie in een zeer nadelige positie worden gebracht, terwijl zij juist in een voorrangspostie zijn gebracht in verband met een noodsituatie. In verband daarmee is in artikel 22, tweede lid, ten aanzien van onderlinge volgorde van woningzoekenden onder c bepaald dat degene wiens voorrangspostie het eerste eindigt de meeste voorrang heeft.

De woningzoekende die een voorrangspostie heeft kan binnen de voorrangsmoanden een woningaanbieding weigeren. Vervalt de voorrangsverklaring van rechtswege dan zijn daarmee de kansen van de woningzoekende om met voorrang geholpen te worden verkeken. Indien daarna verlenging van de voorrangsverklaring wordt gevraagd, dan zullen eerdere weigeringen bij de beoordeling worden betrokken. Wanneer woningen geweigerd zijn die passend zijn conform de passendheidscriteria van de verordening en voldoen aan het eventuele advies van de toetsingscommissie als bedoeld in artikel 30, derde lid, omtrent de (medisch noodzakelijke fysieke) bereikbaarheid van de woningen, dan zal de voorrangsverklaring *niet* worden verlengd.

De verlenging van de voorrangsverklaring dient aangevraagd te worden binnen twee weken nadat deze is verlopen. Een daarna aangevraagde verlening wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.

Uitgangspunt bij het toekennen van de voorrangsverklaring is dat er sprake is van een zodanig ernstige woonsituatie dat binnen drie maanden andere passende woonruimte beschikbaar dient te komen. Om die reden zal degene met een verlengde voorrangspositie voor moeten gaan op degene die een eerste voorrangspositie heeft. Dit betekent dat er een koppeling wordt gemaakt tussen een eerste en een verlengde voorrangstermijn.

Een advies van de lokale toetsingscommissie is niet alleen nodig bij de verlening van een voorrangsverklaring, maar is ook wenselijk bij de verlenging van de voorrangsverklaring.

Om aanvragen van een voorrangsverklaring op uniforme wijze te beoordelen en onrechtmatigheden als gevolg van verschillen van interpretatie van de huisvestingsverordening te voorkomen kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.

#### **Artikel 29**

De voorrangspositie dient in principe te worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de aanvrager woont. Weliswaar wordt op grond van artikel 27, eerste lid, alleen aan ingezetenen een voorrangspositie verstrekt, maar woningzoekenden van elders moeten wel de mogelijkheid hebben om een voorrangspositie aan te vragen, met name ook omdat hun noodsituatie alleen binnen één of meer gemeenten van het voormalige stadsgewest kan worden opgelost. In het tweede lid is bepaald dat woningzoekenden van elders een voorrangsverklaring dienen aan te vragen bij burgemeester en wethouders van één van de gemeenten.

#### **Artikel 30**

In het vierde lid is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag voor een voorrangspositie nadat de toetsingscommissie een advies heeft uitgebracht. Er zal in de gemeente een toetsingscommissie moeten worden ingesteld.

#### *Lid 3*

Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid mandateren aan een toetsingscommissie. In dat geval blijven de vierde en vijfde lid buiten toepassing.

#### *Lid 6*

Dat de verleende voorrangsverklaring ook geldig is in de andere bij naam genoemde gemeenten van het voormalige Stadsgewest Haaglanden, wordt vermeld in de voorrangsverklaring.

#### **Artikel 31**

Artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht stelt dat het indienen van een bezwaar of beroep de werking van het besluit waartegen het is gericht niet schorst tenzij bij of krachtens wettelijk voorschrift anders is bepaald. In artikel 31 is bepaald dat het indienen van een bezwaar het besluit waartegen het is gericht wel schorst, vastgelegd. Indien een woningzoekende bezwaar maakt tegen het zoekprofiel bij de afgegeven voorrangsverklaring op sociale en/of medische gronden, zal het bezwaarschrift in het algemeen niet behandeld zijn vóórdat de voorrangstermijn van 3 maanden is verstreken. Door te bepalen dat het indienen van een bezwaar tegen besluiten over aanvragen voor een voorrangsverklaring op medische en/of sociale gronden wordt de uitvoering van een besluit, i.c. het toekennen van een voorrangsverklaring die drie maanden geldig is, geschorst tot de beslissing over het

primaire besluit. De schorsende werking geldt nadrukkelijk niet bij bezwaar tegen toegekende voorrangsverklaringen op grond van herstructurering waarbij een voorrangsverklaring wordt verkregen die 12 maanden geldig is.

### **Artikel 32**

#### *Lid 1*

Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders de voorrangsverklaring wijzigen. De gewijzigde omstandigheden kunnen zowel de situatie van de woningzoekende als de woningmarktsituatie betreffen. Dit laatste is met name van belang indien het in de verklaring opgenomen zoekprofiel het niet mogelijk maakt om binnen drie maanden andere passende woonruimte te verkrijgen. In artikel 31, vierde lid, onder c, is reeds bepaald dat ook bij verlenging van een voorrangspositie de aangegeven woonruimte kan worden gewijzigd.

#### *Lid 2*

De voorrangsverklaring kan om verschillende redenen worden ingetrokken. Er is geen aanleiding tot nadere toelichting.

### *Hoofdstuk 5: wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad*

Bij wijziging in samenstelling van de voorraad is het belangrijk onderscheid te maken tussen splitsingsvergunningen en splitsingsacte. Bij splitsingsvergunning (rechtspersonenrecht) gaat het om de toestemming die nodig is om een woning te kunnen opdelen.

Bij de splitsingsakte (vastgoedrecht) is sprake van een "notariële akte met een nauwkeurige omschrijving van te splitsen erfpacht of appartementsrecht, zoals het appartementsgebouw, de omschrijving van de afzonderlijke appartementen en de onderdelen van het Modelreglement waarvan wordt afgeweken. Bij de Splitsingsakte hoort de splitsingstekening, met daarop exact de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten." Voor splitsing van enkel een appartementsrecht is derhalve geen splitsingsvergunning nodig. Indien dit vergezeld gaat van splitsing van een woning, is dit wel noodzakelijk.

### **Artikel 33**

Het vergunningenregime inzake splitsing in appartementen is facultatief en heeft alleen betrekking op bestaande woningbouw. In bijlage III kunnen burgemeester en wethouders aangeven voor welke categorieën woonruimte het regime van toepassing is.

### **Artikel 36**

Dit artikel bevat bepalingen die betrekking hebben op de verschillende afwijzingsgronden, genoemd in het Huisvestingsbesluit, namelijk de samenstelling van de woonruimtevoorraad, belemmering van de stadsvernieuwing en bepalingen uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud.

De toepassing van het eerste tot en met het vierde lid vergt een zorgvuldige afweging van belangen. Teneinde deze afweging te kunnen maken dient de aanvrager voldoende informatie te verstrekken bij het indienen van de aanvraag.

### **Artikel 37**

Dit artikel bevat de mogelijkheid om, op grond van dreigende belemmering van de stadsvernieuwing, een aanvraag om splitsingsvergunning aan te houden indien voor het gebied waarin het gebouw waarop de aanvraag om splitsingsvergunning betrekking heeft, is gelegen, reeds een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is.

#### **Artikel 40**

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voor alle woningen bij onttrekking, samenvoeging en/of omzetting een vergunningplicht in te stellen. Onder het verbod om woonruimte 'aan de bestemming te onttrekken' (zie artikel 21 van de Huisvestingswet 2014) zonder de daartoe vereiste vergunning valt zowel slopen als elk gebruik voor een ander doel dan (zelfstandige) bewoning. Omdat de vergunningplicht alleen geldt indien de onttrekking tot gevolg heeft dat die woonruimte niet langer geschikt is voor de bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is, kan niet elke geringe onttrekking van een gedeelte van een woonruimte gebonden worden aan een vergunning.

In de praktijk zal per geval moeten worden vastgesteld of al dan niet sprake is van onttrekken in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat geen vergunning nodig zal zijn voor zover de te onttrekken woonruimte minder dan 20% bedraagt van de gebruiksoppervlakte van de oorspronkelijk gebouwde woonruimte. Dit percentage kan uiteraard nog iets hoger liggen als het een zeer groot pand betreft. Voorwaarde hierbij is dat de woonfunctie niet wordt aangetast, d.w.z. dat de eigen opgang en wezenlijke voorzieningen van de woning gehandhaafd moeten worden. Door te spreken over permanente bewoning is, ingeval van het niet houden van het hoofdverblijf in de onderhavige woonruimte, een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee is het mogelijk om het gebruik van woonruimte als tweede woning te reguleren.

Eveneens is een vergunning verplicht indien de woonruimte feitelijk anders gebruikt wordt dan voor zelfstandige bewoning (bijvoorbeeld onzelfstandige bewoning), ook al is de woning bouwkundig nog geschikt voor zelfstandige bewoning. Op die manier kan onder andere ook kamer- of beddenverhuur in woningen die in beginsel geschikt zijn voor zelfstandige bewoning worden gereguleerd.

Het vergunningenregime inzake onttrekkingen, samenvoeging en omzetting is facultatief. In bijlage III kunnen burgemeester en wethouders aangegeven voor welke categorieën woonruimte het regime van toepassing is.

#### **Artikel 41, lid 2**

Indien de woning langer dan 1 jaar in het bezit is van de huidige eigenaar dan moet voor het bepalen van de onder sub c. bedoelde koopprijs een taxatie worden overgelegd van een beëdigd taxateur. Is de huidige eigenaar korter dan een jaar eigenaar, dan kan volstaan worden met het overleggen van een kopie van de koopakte.

#### **Artikel 42**

In het derde en vierde lid wordt de mogelijkheid geboden om aanvullende informatie in te winnen, waarmee de belangenafweging beter kan plaatsvinden.

#### **Artikel 43, lid 4**

Bij de hier genoemde voorwaarden en voorschriften kan gedacht worden aan de voorwaarde van tijdelijkheid bij omzetting in onzelfstandige woonruimte of onttrekking voor een tijdelijke praktijkruimte van een huisarts.

Weigeren mag alleen indien het belang van de gemeente groter is dan het belang van de eigenaar van woonruimte (en dus niet even groot) én door de eigenaar van woonruimte niet kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden en voorschriften. De gemeenteraad stelt in de Huisvestingsverordening de voorwaarden die burgemeester en wethouders aan een vergunning mogen verbinden.

**Artikel 44, lid 1**

Onder a. wordt met het toevoegen van andere, vervangende woonruimte aan de woningvoorraad bedoeld: woonruimte die buiten alle reeds vastgelegde nieuwbouwplannen om, extra aan het bestand wordt toegevoegd ter compensatie van de door onttrekking verloren gegane woonruimte.

**Artikel 45, lid 1**

Bij toekenning van een tijdelijke onttrekking (maximale periode van 5 jaar) moeten de noodzaak en de tijdelijkheid door de aanvrager concreet worden aangetoond.

**Artikel 46**

Permanente bewoning van daartoe aangewezen woonruimte houdt in dat de huurder of eigenaar er permanent hoofdverblijf houdt, hetgeen blijkt uit een inschrijving in het bevolkingsregister. Indien niet aan dit vereiste wordt voldaan, is een onttrekkingsvergunning noodzakelijk.

Wanneer blijkt dat de huurder of eigenaar de woonruimte niet permanent of bijvoorbeeld minder dan 180 dagen in een aaneengesloten periode van 360 dagen bewoont, vervalt het recht op inschrijving in het bevolkingsregister. In deze situatie is een onttrekkingsvergunning vereist, tenzij kan worden aangetoond dat er wel sprake is van permanente bewoning. Wanneer die niet afdoende kan worden aangetoond, kunnen burgemeester en wethouders, behalve het opleggen van een boete, de woonruimte doen verzegelen. Deze verzegeling wordt opgeheven als de woonruimte wordt verkocht of verhuurd aan iemand die de woonruimte wel als permanent hoofdverblijf gaat gebruiken, de eigenaar/gebruiker er alsnog permanent gaat wonen, of indien er alsnog een vergunning wordt verleend (bijvoorbeeld na compensatie).

*Hoofdstuk 6: overige bepalingen***Artikel 48**

Verslaglegging is voorzien voor 1 april van elk jaar. Daarmee loopt de verslaglegging vooruit op het bod dat corporaties op basis van de Herzieningswet jaarlijks voor 1 juli doen. Door 1 april als datum te kiezen, krijgen gemeenten de gelegenheid om tijdig te anticiperen op het bod en te kunnen bepalen wat in redelijkheid de bijdrage van corporaties moet zijn.

**Artikel 50***derde lid: Recidive*

De bestuurlijke boete is hoger indien binnen vijf jaar opnieuw dezelfde overtreding wordt begaan. Na een eerste overtreding wordt de overtreder immers geacht te weten dat overtreding van het bepaalde artikel beboet kan worden.

Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit, maar wel indien hetzelfde feit zich tweemaal voordoet. Wanneer is sprake van "opnieuw dezelfde overtreding"?

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van een beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit als "opnieuw dezelfde overtreding".
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is sprake van "opnieuw dezelfde overtreding". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm.
3. Van "opnieuw dezelfde overtreding" is sprake indien het een overtreding betreft van hetzelfde artikel.



*Termijn van vijf jaar:* De bestuurlijke boete kan niet worden losgezien van het bestuurlijke traject dat naast de boete zelf gevoerd wordt. Voor lichtere overtredingen gelden lange begunstigingstermijnen om de overtredingen te beëindigen. Wanneer er bezwaar- en beroepsprocedures worden gevoerd dan wordt de begunstigingstermijn opgeschort tot zes weken na beslissing op bezwaar/ beroep. Een termijn van vijf jaar voorkomt dat procedures volgen, enkel en alleen om de beëindiging van de overtreding zolang mogelijk op te schorten, lonend wordt. Een boete kan immers niet twee keer voor hetzelfde feit worden opgelegd. De overtreding moet beëindigd zijn geweest om een hogere boete op te kunnen leggen.

De termijn van vijf jaar sluit aan bij de verjaringstermijn voor het opleggen van een bestuurlijke boete en de bewaartermijn van (justitiële) gegevens over overtredingen.

#### *vierde lid*

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig houdt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

#### *vijfde lid*

Ingevolge artikel 5:46, tweede lid, van de Awb moet de hoogte van de bestuurlijke boete worden afgestemd op de mate van verwijtbaarheid, de ernst van de gedraging en de persoonlijke omstandigheden van de betrokkene.

De maximaal op te leggen boete is vastgelegd in artikel 35 van de Huisvestingswet 2014. Differentiatie in de hoogte van de bestuurlijke boete is ter wille van de overzichtelijkheid in een tabel aangegeven die als Bijlage V is opgenomen. Bij wijziging van de bedragen in artikel 35 van de Huisvestingswet 2014, kan deze tabel overeenkomstig worden aangepast door de gemeente.

De gemeenteraad is bevoegd de hoogte van de boetes vast te stellen binnen de door de Huisvestingswet 2014 aangegeven maximale bedragen.

**Artikel 54**

Mandatering is mogelijk van bevoegdheden aan de verhuurders, dan gaat het om verlenen en intrekken van huisvestingsvergunning. Daarnaast biedt dit artikel de mogelijkheid om diverse taken aan de corporatie te delegeren, met name ten aanzien van de uitvoering van de verordening. In het bijzonder geldt dit ten aanzien van de toepassing van inschrijvingsprotocol, passendheidstabel huur-inkomen en passendheidstabel naar grootte woning / huishouden.

**Artikel 58**

Deze verordening treedt in werking na publicatie na vaststelling door de raad van de Rijswijk in zijn openbare vergadering d.d. 7 juli 2015.