

TOELICHTING

I. Algemene toelichting

Uitgangspunten

Er bestaat één regionaal, generiek systeem van woonruimteverdeling waarbinnen lokaal maatwerk technisch mogelijk is en heeft daarbij de volgende randvoorwaarden:

- Het woonruimteverdeelsysteem moet instrumenten bevatten om te kunnen sturen op volkshuisvestelijke doelen:
 - het realiseren van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte;
 - het huisvesten van met name de BBSH-doelgroep;
 - het vergroten van de keuzemogelijkheid voor de BBSH-doelgroep binnen de regio;
 - de slaagkans in de regio op een sociale huurwoning voor minima moet minstens gelijk zijn aan die van de BBSH-doelgroep, die weer minstens gelijk moet zijn aan die van de niet-BBSH doelgroep;
 - het versterken van de woon- en leefkwaliteit op buurt- en wijkniveau, onder andere door het realiseren van een evenwichtige en/of gedifferentieerde bevolkingsopbouw (woonmilieus) in de wijken van gemeenten in het voormalige Stadsgewest Haaglanden;
 - het garanderen van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en voldoen aan de door de rijksoverheid terzake opgelegde taakstelling(en).
- Het woonruimteverdelingsysteem moet voldoende maatschappelijk draagvlak hebben, dat wil zeggen dat het systeem van woonruimteverdeling moet appelleren aan het rechtvaardigheidsgevoel van woningzoekenden.
- In het woonruimteverdelingsysteem moet de vraag centraal staan.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet uitgaan van de erkenning dat het gaat om een proces (op zoek naar woonruimte) waarin de burger zelf de meest actieve rol speelt.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk hebben.
- De deelmarkten (bijvoorbeeld wijken) moeten met afzonderlijke selectiecriteria kunnen worden onderscheiden.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet worden gekenmerkt door een eenvoud in regels en transparante selectiecriteria bevatten. Woningzoekenden moeten kunnen nagaan wat hun kansen zijn op woonruimte en binnen welke termijnen.
- De toewijzing van woningen moet aan woningzoekenden kunnen worden verantwoord.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet voor alle betrokken partijen zo efficiënt mogelijk zijn en zo gering mogelijke administratieve handelingen met zich meebrengen.
- Het woonruimteverdelingsysteem moet informatie over woonwensen c.q. inzicht in de (potentiële) vraag kunnen bieden.

De nieuwe Huisvestingswet 'Nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad' (Kamernummer 32271, met ingang van 1 januari 2015) schrijft voor dat als er géén huisvestingsverordening is vastgesteld er ook niet op de woonruimteverdeling gestuurd kan worden.

Het uitgangspunt van de wet is de vergroting van keuzevrijheid voor de woningzoekende en er mag alleen gestuurd worden via een verordening indien er sprake is van schaarste (ook op dit moment is schaarste het uitgangspunt om te sturen op woonruimteverdeling) en onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste, bv. verdringing van bepaalde

categorieën woningzoekenden. Verdringing kan zich volgens de wet voordoen in tijd, in woonruimte en in ruimte. Gedacht kan worden aan de volgende verdringingseffecten:

- verdringing van lage inkomens (BBSH) uit de goedkope voorraad of verdringing van lage middeninkomens (BBSH-33.000) uit de goedkope voorraad;
- verdringing van woningzoekenden met speciale eisen uit woning met specifieke kenmerken (bv. rolstoeltoegankelijke woningen);
- verdringing van grote huishoudens uit grote woningen;
- verdringing van lokale woningzoekenden (die met het oog op lokale doorstroming onwenselijk wordt geacht).

De jaarlijkse voorraad- en aanbodrapportages over de woningvoorraad en de uitkomsten van de WoOn-onderzoeken geven een indicatie van schaarste in de regio Haaglanden, gebruik makend van de verhouding bereikbare voorraad (in het WoON tot aan de aftoppingsgrenzen) ten opzichte van de aandachtsgroep (huurtoeslaggrens). In 2009 was deze indicator 0,95 d.w.z. dat er meer huishoudens in de aandachtsgroep zijn dan dat er bereikbare voorraad is. Ten tweede wordt in dit onderzoek de vraag- en aanbodverhoudingen door de analyse van de woonwens gemaakt. Hieruit blijkt in de gemeenten van het voormalige Stadsgewest Haaglanden met name meer vraag dan aanbod van woningen onder de liberalisatie-grens is. Dit toont schaarste aan.

De verwachting is dat deze schaarste de komende jaren zal toenemen (onder invloed van economische crisis, woningverkopende corporaties, strengere regels hypotheekverstrekking, huurstijgingen, geprognostiseerde toename van 200.000 huishoudens in NL betreft voornamelijk lage inkomens, etc.)

2. Systeem van woonruimteverdeling: "Model op maat"

Klantgerichtheid

Centraal bij de ideevorming rond het nieuwe woonruimteverdelingsstelsel staat een nieuwe klantbenadering. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat er verschillende typen woningzoekenden zich op de markt bewegen en dat deze een eigen benadering en serviceverlening nodig hebben. De verschillende klanten die onderscheiden zijn, zijn:

- *oriënterende* woningzoekende: deze woningzoekende weet nog niet precies welke woning hij of zij zoekt, bekijkt de markt, bekijkt een aantal woningen en kiest op basis daarvan een woning, wil gebruiksgemak bij zijn oriëntatie op de markt;
- *gerichte* woningzoekende: weet precies in welke woning of welk woningtype hij/zij wil wonen, wil zich verbeteren naar aanleiding van zijn huidige omstandigheden en wil service bij het zoeken naar een woning;
- *directe* zoeker: het maakt deze woningzoekende niet veel uit waar, hoe groot of welke kwaliteit de woning heeft, als er maar op korte termijn zicht is op een woning of duidelijkheid over de kans van slagen. Het zal in deze groep vooral gaan om starters (niet alleen jongeren) en specifieke doelgroepen bijvoorbeeld na relatiebreuk. Wil eigentijds worden aangesproken en wil duidelijkheid.

Eén van de uitgangspunten voor het "model op maat" is dat de woningzoekende zoveel mogelijk zelf moet kunnen kiezen voor een woning. Er dient alleen gestuurd te worden waar dit nodig is. Om die reden is ervoor gekozen in het nieuwe stelsel geen onderscheid meer te maken tussen woningen voor starters en doorstromers. Woningzoekenden met een voorrangsverklaring op sociale en/of medische gronden en herstructureringskandidaten behouden een voorrangpositie.

Inschrijving

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

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). Dit geldt ook voor mensen die scheiden wordt ook 1/3 van de woonduur meegeteld bij start van de inschrijving. Dit geeft deze mensen een goede positie en voorkomt deels dat scheidingsgevallen een voorrangsverklaring moeten aanvragen en vermindert de wachttijden bij instellingen voor noodopvang.

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

Meer en betere informatie

Het is belangrijk dat er duidelijke en meer informatie aan de woningzoekende wordt gegeven. Dit betekent meer aandacht voor de advertenties met meer gegevens over de woning, buurt en leefstijl. Tevens wordt opgenomen wat de historische slaagkans van de woning is waarop men wil reageren. De klant moet meer inzicht hebben in de kans van slagen als hij/zij op deze woning reageert.

De verwachting is dat door meer en betere informatie mensen gerichter reageren en dus minder snel zullen bedanken als ze de woning aangeboden krijgen.

Twee keuzes per week en de mogelijkheid tot bedanken

Iedere woningzoekende mag - indien ingeschreven - binnen een week maximaal twee keer reageren. Woningzoekenden mogen voor woningen die zij aangeboden krijgen bedanken. De verwachting is wel dat doordat er meer informatie wordt gegeven mensen gerichter reageren en dus minder snel zullen bedanken als ze de woning aangeboden krijgen.

Zoekopdracht

Voor gerichte woningzoekenden wordt als extra service een zoekopdracht geïntroduceerd. Woningzoekenden die hun specifieke wensen kennen of in een bepaald complex willen wonen, kunnen via internet een zoekopdracht vastleggen. Als toets zal een indicatie van de slaagkans van deze woonwens op basis van een vergelijking tussen zijn inschrijfgegevens, passendheidscriteria en het aantal woningen dat voldoet aan zijn zoekopdracht in de regio met de mutaties in de door hem gewenste woning/wijk worden gegeven. De woningzoekende krijgt wekelijks bericht via mail of de bewuste woning(en) geadverteerd wordt. De woningzoekende wordt ook geïnformeerd over woningen die niet volledig voldoen aan het profiel, maar mogelijk wel interessant zijn en heeft zo de mogelijkheid om het zoekprofiel aan te passen. De woningzoekende zal voor deze extra service moeten betalen.

Categorie direct-zoekenden

Voor de te onderscheiden categorie "directe zoeker" heeft de SVH geldt het direct aanbieden van een deel van de woningen, die voor deze groep interessant zijn. Internet is media die hieraan tegemoet komt. Directe zoeker houdt in dat woningzoekenden dagelijks kunnen reageren op nieuw aanbod. Dit aanbod is geschikt voor woningzoekenden die bereid zijn korte tijd veel energie te stoppen in het vinden van een woning. Hij/zij wil snel duidelijkheid of hij/zij in aanmerking komt voor deze woning. Woonruimteverdeling binnen de categorie 'directe zoeker' is gestoeld op de bevoegdheid omschreven in artikel 61, tweede lid, van deze Huisvestingsverordening.

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. Voor woonruimte van woningcorporaties en eigenaren waarmee de gemeente (prestatie)afspraken hebben gesloten, worden geen passendheidseisen gesteld voor wat betreft de verhouding tussen huur en inkomen, indien er afspraken zijn gemaakt over de percentages te huisvesten woningzoekenden behorend tot de doelgroep van beleid. Met de SVH heeft het algemeen bestuur in de Prestatieafspraken 2010-2014, vastgelegd dat bij het beschikbaar komen van woonruimte in ieder geval 70% van de bestaande voorraad en 90% van de nieuwbouw tot de aftoppingsgrens verhuurd dient te worden aan de doelgroep. Indien blijkt dat deze percentages niet gehaald zullen worden, kunnen woningcorporaties alsnog zelf passendheidseisen stellen inzake de verhouding tussen huur en inkomen. Hetzelfde geldt voor particuliere eigenaren met wie de gemeente afspraken maakt. In de volgende, in 2014 vast te stellen Prestatieovereenkomst zullen de per 1 januari 2015 geldende percentages worden vastgelegd.

Het leeftijdscriterium wordt alleen toegepast bij specifiek voor de doelgroep gebouwde woningen.

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 m² moet bedragen.

3. Lokaal maatwerk

In het woonruimteverdelingsysteem is het opnemen van lokale voorrangregels mogelijk. In artikel 22, eerste lid, onder b, in de Huisvestingsverordening is een breed gedragen compromis over het oplossen van de problematiek van de grote stad en het behoud van sociale cohesie in de buurgemeenten. In artikel 22, waarin de volgorde bij toewijzing van woonruimte is vastgelegd, wordt een aantal voorwaarden gesteld waaronder eigen inwoners voorrang krijgen bij toewijzing van woonruimte. Deze ruimte voor het oplossen van lokale knelpunten is maximaal 15 %.

De oudere woningzoekenden die nu in woningen zitten die door gezinnen kunnen worden gebruikt, moeten worden verleid tot verhuizing om doorstroming te bevorderen. Met de bepalingen in artikel 22 wordt dit beoogd.

Voor starters en herstructureringskandidaten is de lokale voorrang beperkt tot gevallen waarin sprake is van eerste verhuuring en geldt bovendien voor maximaal 50% van de woningen in het betreffende nieuwbouwcomplex. Achterliggende reden om deze bepalingen op te nemen is het dilemma bij gemeenten dat zij enerzijds investeringen doen voor de behoeften van specifieke groepen binnen de lokale bevolking en de eigen woningzoekenden daar dan ook baat bij moeten hebben. Met de bepalingen wordt beoogd de gemeenten te stimuleren de investeringen te doen.

II. 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 en niet meer als starter. Met een langere inschrijvingsduur is 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. 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 geschapt 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 v. (goedkope koopwoning):

De definitie van het begrip goedkope/sociale koopwoning is overbodig omdat een nieuwboukoopwoning binnen het distributiesegment van de Huisvestingsverordening per definitie tot de prijsklasse van het segment goedkope/sociale nieuwbou koopwoningen behoort.

In artikel 1 onder u wordt voor de definitie van het begrip kooprijsgrens (te weten de begrenzing van het distributiesegment) verwezen naar artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet. De betreffende begripsbeschrijving is gekoppeld aan een bedrag dat door het ministerie van BZK jaarlijks (per januari) kan worden geïndexeerd in het kader van de Wet Bevordering Eigenwoningbezit (BEW). Per januari 2014 is dit bedrag op 174.925 euro gesteld. Deze prijsgrens ligt op een lager prijsniveau dan de in de voormalige regio Haaglanden en door het ministerie van BZK aangehouden afbakening van het begrip 'sociale/goedkope nieuwbou koopwoning'. Hiervoor wordt door de regio (BLS/Regionale Prestatieafspraken) en door BZK aangehaakt bij de ISV-II verantwoordingssystematiek. De afbakening van het begrip goedkope nieuwboukoopwoning is begrensd op 185.000 (prijspeil per januari 2014). Een nieuwboukoopwoning binnen het distributiesegment van de Huisvestingsverordening behoort dus 'per definitie' tot de prijsklasse van het segment goedkope/sociale nieuwbou koopwoningen.

De definitie onder p (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 de definitie onder hh. (toetsingscommissie):

Overeenkomstig artikel 33, 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 qq ingesteld door burgemeester en wethouders. De uitvoering van artikel 31 en de toepassing van de - conform artikel 31, 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.

Ten aanzien van de definitie onder jj (woonoppervlakte):

De grootte van een woning in het kader van de woonruimteverdeling in deze verordening wordt uitgedrukt in woonoppervlakte. Met woonoppervlakte wordt bedoeld het totaal van de oppervlakten van vertrekken zoals gedefinieerd in het Woningwaarderingstelsel.

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.

Artikel 4

Burgemeester en wethouders kunnen met eigenaren van woonruimte afspraken maken over samenwerking. Het spreekt vanzelf dat deze afspraken niet in strijd mogen zijn met de Huisvestingswet, de strekking van de verordening en een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte moeten bevorderen.

Een overeenkomst kan bijvoorbeeld de volgende onderwerpen bevatten:

- Afspraken over de wijze waarop de samenwerking op het terrein van de woonruimteverdeling vorm wordt gegeven;
- Het aanbieden van woningen boven de huurprijsgrens via een regionaal aanbodmodel;
- Eisen inzake inkomen of huishoudengrootte wanneer de situatie op buurt- of wijkniveau hier aanleiding toe geeft;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Hoofdstuk 2: verdeling van woonruimte

Artikel 5

Overeenkomstig de Huisvestingswet is de reikwijdte van hoofdstuk 2 beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens of met een koopprijs beneden de

kooprijsgrens.

Artikel 6

Een campuscontract is een huurcontract waarbij de verplichting geldt dat huurders van studentenwoningen een half jaar na beëindiging van de studie verhuizen naar een gewone reguliere woning. Volgens artikel 21, lid 7, sub a van de regionale huisvestingsverordening wordt een inschrijving als woningzoekende doorgehaald indien de woningzoekende een (zelfstandig) woning heeft aanvaard.

De zelfstandige studentenwoningen die verhuurd worden met een campuscontract vallen niet onder de reikwijdte van deze verordening, 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 studentenhuishuizing 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.

Passendheids- en bindingseisen in de huisvestingsverordening zijn niet van toepassing of worden via andere regelgeving (Bouwbesluit, BW, BBSH) of afspraken met de gemeente geregeld.

Artikel 7 (facultatief)

Voor 2014 is de prijsgrens van goedkope sociale koopwoningen (bestaande en nieuwbouw) die huisvestingsvergunningplichtig 174.925 euro. Het maximum inkomen van een huishouden dat voor deze woningen in aanmerking komt is 44.100 euro.

Indien de gemeente geen schaarste heeft in dit segment woningen en er op dit terrein geen handhavingvraagstukken spelen, kan de gemeente ervoor kiezen om sociale koopwoningen niet langer onder het vergunningstelsel te plaatsen.

Het verbod om zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte te (ver)huren of kopen is niet van toepassing, tenzij de gemeente dit heeft opgenomen in bijlage IV bij de verordening. Desgewenst kan er in het vergunningregime onderscheid gemaakt worden door de gemeente in bestaande voorraad koopwoningen of nieuwbouwkopwoningen.

Artikel 8

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. aantoonbaar 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 9, zevende lid

Een huisvestingsvergunning is vereist voor het in gebruik nemen of geven van een woonruimte. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt niet behandeld als de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij na het verkrijgen van de vergunning die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen. Dit geldt niet voor een koopwoning, omdat er geen zelfbewoningsplicht is.

Artikel 12, zevende lid

In artikel 12, onder a. tot en met d., worden de voorwaarden aangegeven op basis waarvan burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning verlenen. In het zevende 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 13

Volgens de nieuwe Huisvestingswet 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.

Het hoofduitgangspunt in artikel 5 is dat de woonruimteverdelingsregels van Hoofdstuk 2 van de huidige verordening, van toepassing zijn op:

- Woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens (juli 2014: 699,48 euro)
- Woonruimte met een koopprijs beneden de koopprijsgrens (januari 2014: 174.925 euro)

In het huidige artikel 13 is bepaald dat het inkomen van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de huurprijs of de koopprijs van de woonruimte.

Ten aanzien van huur:

Voor de bepaling of het inkomen in redelijke verhouding staat tot de huurprijs, staat de inkomensgrens in het derde lid, sub a 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 afwijkende huur-inkomenstabel die zij conform artikel 14 zelf kunnen opstellen. De SVH maakt gebruik van deze mogelijkheid en hanteert eigen tabellen die de SVH publiceert uit het oogpunt van transparantie en duidelijkheid.

Ten aanzien van koop: (facultatief)

Sturen op de verdeling van sociale koopwoningen via een huisvestingsvergunning kan nodig blijven in verband met lokale schaarste. In dit segment zit veelal maatschappelijk geld zoals een lage grondprijs, waardoor een doelmatige verdeling nodig is zodat het terechtkomt bij de doelgroep.

Ten aanzien van het inkomen in relatie tot de sociale koopprijs wordt op grond van het zevende lid van dit artikel gehanteerd: het inkomen waarbij het maximale leenbedrag als bedoeld in de Wet bevordering eigenwoningbezit (BEW) volgens vigerende NHG-normen zelfstandig financierbaar is. Het inkomen voor de koopprijsgrens wordt jaarlijks per 1 januari

bepaald aan de hand van de inkomensberekeningsystematiek van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen met betrekking tot de Nationale Hypotheek Garantie. Voor 2014 is de prijspeil 44.100 euro. Het gaat om het bedienen en faciliteren (ook bij koop) van de kwetsbare groep lage middeninkomens (33.000 - 44.000 euro) die door de Europa-regel in een gat vallen en die anders geen geschikte woonruimte kunnen vinden. Het gaat er dus niet alleen om dat er voldoende aanbod van woonruimte blijft in de particuliere huursector voor mensen met deze lage middeninkomens, maar dat ze ook via sociale koop geholpen kunnen worden.

Artikel 14

Artikel 2, tweede lid, van de Huisvestingswet bepaalt dat bij het in gebruik geven van woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs zoveel mogelijk voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woonruimten zijn aangewezen. Het passend huisvesten van met name de BBSH-doelgroep, is een doelstelling vastgelegd in de regionale prestatieafspraken, waar deelnemende gemeenten en corporaties aan gebonden zijn. Daarnaast is het vergroten van de keuzevrijheid van woningzoekenden uitgangspunt van het nieuwe woonruimteverdelingsysteem. Het loslaten van de passendheidseisen vergroot de keuze van woningzoekenden. Om te sturen op volkshuisvestelijke doelen kunnen in plaats van het stellen van passendheidseisen met eigenaren van woonruimte afspraken worden gemaakt over percentages te huisvesten woningzoekenden die tot de BBSH-doelgroep behoren. In de Prestatieafspraken 2010-2014 tussen het voormalige Stadsgewest en de SVH is als bodemgarantie voor de huisvesting van de BBSH-doelgroep vastgelegd dat de SVH er zorg voor draagt dat per gemeente jaarlijks minimaal 70% van de vrijkomende voorraad (exclusief de nieuwbouw) en 90% van de nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen aan de BBSH-doelgroep wordt verhuurd.

Ook voor particuliere eigenaren van woonruimte waarmee de gemeentes een overeenkomst heeft gesloten over de uitvoering van de woonruimteverdeling en afspraken heeft gemaakt over de percentages te huisvesten woningzoekenden behorend tot de BBSH-doelgroep, blijven de passendheidseisen omtrent de verhouding tussen huur en inkomen buiten toepassing. Indien blijkt dat de te huisvesten percentages woningzoekenden die behoren tot de BBSH-doelgroep niet worden gehaald, zullen de passendheidseisen weer (moeten) worden gesteld.

Artikel 14, eerste lid, betreft afspraken over passend verhuren door woningcorporaties.

Artikel 13, zevende lid, gaat over koopwoningen. Dit valt buiten de reikwijdte van artikel 14. In het kader van de nieuwe Huisvestingswet en informatie van het ministerie van BZK blijft het mogelijk dat er voor corporaties die aangesloten zijn bij de SVH een andere/afwijkende huur-inkomensnorm wordt gehanteerd, maar vereist is wel dat hun tabel openbaar bekend dient te worden gemaakt en dat deze eisen bij de publicatie van het aanbod (zoals via internet) worden vermeld. Het gaat daarbij om het vooraf bekendmaken via de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht (publicatie in dag-/weekbladen). Het plaatsen van de in de praktijk door de SVH en/of corporaties gehanteerde tabel op de website (www.woonnet-haaglanden.nl) is een (laagdrempelige) manier voor de woningzoekende om er kennis van te nemen. Het vervangt echter niet de formele bekendmaking.

Artikel 15

Artikel 15 stelt regels voor álle verhuurders, dus zowel voor woningcorporaties/toegelaten instellingen, (particuliere) verhuurders die overeenkomsten gesloten hebben met burgemeester en wethouders en (particuliere) verhuurders die geen afspraken hebben gemaakt.

Lid 1

In het eerste lid wordt het algemene uitgangspunt aangegeven dat de omvang en samenstelling van het huishouden passend moet zijn bij de grootte van de woonruimte.

Lid 2

Bij de relatie 'omvang woning - omvang huishouden', de zogenaamde bezettingsnorm, kan sprake zijn van 'overbewoning' en 'onderbewoning'. Om overbewoning (een te groot aantal personen gelet op de gebruiks- dan wel woonoppervlakte 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 m² 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.

Lid 3

In het kader van het vergroten van de keuzevrijheid van woningzoekende wordt sturing op bezettingsnorm en oppervlakte zoveel mogelijk vrijgelaten. Ook wordt het aanwijzen van woningtypen in de oppervlaktetabel losgelaten. De minimumnorm uit het Bouwbesluit is feitelijk voldoende sturing.

In verband met het oplossen van knelpunten van schaarste blijft het stellen van ruimtelijke passendheidseisen nodig, maar alleen voor de grote woningen vanaf 80 m². Het is niet wenselijk dat hier 1- of 2-persoons-huishoudens in gaan wonen. Als voorwaarde wordt gesteld dat in deze woningen min 3 personen gaan wonen. Hiermee wordt de aandacht voor en slaagkansen van kleine gezinnen en huishoudens groter. Indien er sturing op deze passendheids nodig is, kan dit alleen via een verordening. De SVH/corporaties hebben niet de ruimte om binnen publiekrechtelijke kaders zelf te sturen en normeringen te bepalen.

De normering wordt objectief gehouden op m². Er worden geen kamers opgenomen in de oppervlaktetabel, want sommige kamers zijn erg klein en zijn bouwtechnisch eenvoudig te maken/verwijderen. Ook het Bouwbesluit gaat uit van m².

Met woonoppervlakte 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 2m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld.

De positie van grote gezinnen (vanaf 6 personen) wordt verbeterd door hierover met de SVH/corporaties (prestatie)afspraken te maken. De SVH heeft aangegeven de voorrang voor deze doelgroep te ondersteunen. Deze groep heeft al weinig keuzemogelijkheden omdat er niet veel geschikte woonruimte voor ze beschikbaar is. Dit vraagt om maatwerk (via directe bemiddeling of prestatie-afspraken).

Lid 5

Bij echtscheiding behouden de scheidende partners van rechtswege het ouderlijk gezag. Beiden behouden daarmee in gelijke mate de voogdij over hun minderjarige kinderen. Met co-ouderschap wordt een regeling aangeduid tussen de ouders over de feitelijke zorg voor de kinderen. Dit kan betekenen dat de praktische en financiële zorg voor de kinderen wordt gedeeld. Co-ouderschap wordt niet automatisch geregeld bij de aanvraag van echtscheiding, maar moet worden vastgelegd in het echtscheidingsconvenant of rechterlijk vonnis. Dit convenant of vonnis kan dienen als bewijs dat sprake is van co-ouderschap en in welke mate.

Lid 7

Wanneer daar aanleiding toe is in verband met leefbaarheid in de buurt, kwaliteit van de woning, of wanneer het een complex specifiek voor ouderen of jongeren betreft, is het mogelijk om af te wijken van de bezettingsnormtabel. De eigenaar van de woonruimte kan in overleg met burgemeester en wethouders daardoor maatwerk toepassen op een of meerdere specifieke wooncomplexen. Afhankelijk van de aanleiding en noodzaak tot het stellen van afwijkende toelatingseisen kan de instemming voor korte of langere termijn zijn danwel worden vastgelegd in de lokale prestatieafspraken tussen gemeente en eigenaren van woonruimte.

Artikelen 16, 17 en 18

Op grond van artikel 8 van de Huisvestingswet kan de eigenaar van woonruimte, voor zover dat in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is, worden verplicht leegstand van woonruimte te melden, zodra die leegstand langer duurt dan de twee maanden.

Artikel 18, eerste lid, van de Huisvestingswet bepaalt voorts dat eigenaren van woonruimte het ter beschikking komen van woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders moeten 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 voorrangsbepaling naar aanleiding van de melding voordrachten kunnen doen aan de betreffende verhuurders.

Op grond van artikel 18 van de Huisvestingswet kan de eigenaar gelijktijdig met de melding, bedoeld in het eerste lid, aan burgemeester en wethouders zelf een woningzoekende voordragen.

Artikel 20

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 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. In die gevallen is door woningcorporaties hulp toegezegd.

Artikel 21

Lid 3

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 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..

Het feit dat beide ouders overleden zijn, hoeft nog geen reden te zijn om af te wijken van de voorwaarde van meerderjarigheid bij inschrijving. Door het inschrijvingsverzoek aan te scherpen met een aanvullende voorwaarde, inhoudende een advies van een door gemeentewege erkende voorziening voor hulpverlening, wordt een hogere drempel voor inschrijving ingevoerd.

Lid 7

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 artikel 21, zevende lid, onder a, 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 8

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 met name van belang voor bewoners die wegens herstructurering hun woning moeten verlaten (categorie onder a). Op grond van de "Spijtoptantenregeling" in de Prestatieafspraken 2010-2014 tussen de vereniging van Sociale Verhuurders Haaglanden en het voormalige Stadsgewest hebben herstructureringskandidaten het recht hun woonduur in de te herstructureren woning vanaf het moment van verhuizing gedurende twee jaar toe te voegen aan de op te bouwen inschrijvingsduur in hun nieuwe woning. De voorrangsverklaring vervalt bij aanvaarding van de aangeboden woning en inschrijving op het nieuwe woonadres, maar de opgebouwde inschrijvingsduur blijft gedurende twee jaar automatisch behouden.

Woningzoekenden die andere woonruimte accepteren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst (categorie onder c) of niet over zelfstandige woonruimte beschikken (categorie onder d), 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.

Artikel 21a

Het huidige criterium bij toewijzing van woonruimte is inschrijvingsduur. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. De keuze voor het instrument 'inschrijfduur' als rangordebepaling beoogt dat de zoekactiviteit werd beloond. 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 21b

Lid 1

Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling is: '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 15 % 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. Bevorderen van sociale cohesie en sociale netwerken;
3. Gemeentelijke middelen efficiënt inzetten (voor specifieke lokale groepen).

Lid 2

Het percentage van 15 % kan in een bepaald jaar overschreden worden indien in dat jaar een grootschalig nieuwbouwproject specifiek voor jongeren of ouderen wordt neergezet. Hier mag dan maximaal 50 % lokaal toegewezen worden. Hiermee wordt beoogd te stimuleren tot het doen van investeringen in de nieuwbouw.

Artikel 21c

Lokaal kan er verder per project voor gekozen worden om bij nieuwbouw boven de aftoppingsgrenzen en in het middeldure segment voorrang te geven aan doorstromers uit de regio. Per project kunnen gemeenten in overleg met corporaties hiervoor specifieke voorwaarden definiëren.

Artikel 22

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

- a. Sociale / medische urgenten / urgenten met een woonkostentoeslag (financiële urgentie)
- b. Herstructureringsurgenten;
- c. Lokaal maatwerk als bedoeld in artikel 21b;
- d. Voorrang doorstromers uit de regio bij nieuwbouwprojecten als bedoeld in artikel 21c
- e. Overige woningzoekenden, waarbij geldt dat de langste inschrijvingsduur (starter) of langste inschrijfduur + max 5 jaar woonduur (doorstromer), voorgaat.

Sub a en b

In deze rangorde gaan woningzoekenden met sociaal/medische 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 voorrangsverklaringen met een gelijke vervaldatum.

Sub c en d

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

- Lokale knelpunten in het woonruimteverdelingsysteem op te lossen,
- Meer dynamiek op de woningmarkt tot stand te brengen en
- Sociale netwerken en stabiliteit in buurten te behouden.

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 te 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 woonruimteverdelingsysteem wordt de inschrijvingsduur (voor starter) en inschrijvingsduur en max 5 jaar woonduur (voor doorstromer) als volgordecriterium gebruikt. Ingeval een woningzoekende gebruik maakt van een voorrangsverklaring om in aanmerking te komen voor een aangeboden woonruimte, dan is de datum waarop de termijn van de voorrangsverklaring eindigt, bepalend voor de volgorde. Actief zoekgedrag van woningzoekenden wordt beloond.

Artikel 22a

Lid 2

In dit lid wordt de mogelijkheid geboden om van het aanbodmodel af te wijken ten behoeve woningzoekenden waaraan op grond van artikel 31 een voorrangspositie is verleend en die behoren tot een groep woningzoekenden ten aanzien waarvan aan een of meer gemeenten of het stadsgewest op grond van de Huisvestingswet of het Huisvestingsbesluit een specifieke taakstelling is opgelegd. Thans gelden voor alle gemeenten dergelijke taakstellingen voor de huisvesting van statushouders. De gemeente kan vergunninghouders via artikel 31, eerste lid, een voorrangspositie verstrekken en ze zelf laten reageren op het woningaanbod. Indien burgemeester en wethouders verwachten dat bij toepassing van woonruimteverdelingsysteem deze taakstelling niet tijdig wordt vervuld, kunnen zij ervoor kiezen om de vergunninghouders buiten het aanbodmodel om een woning aan te bieden.

Lid 3

Het aanbodmodel is ook van toepassing op de nieuwe sociale koopwoningen (koopwoningen met een koopprijs beneden de koopprijsgrens). Indien gemeenten ter zake met een wachtlijst werken wordt in het zesde lid de mogelijkheid geboden om in afwijking van het bepaalde in artikel 20 eigenaren van nieuwe voor verkoop vrijkomende woningen met een koopprijs beneden de koopprijsgrens te kunnen verplichten deze woningen aan te bieden aan woningzoekenden die zijn opgenomen in een door burgemeester en wethouders bij te houden register van koopwoningzoekenden. Burgemeester en wethouders bepalen daarbij de volgorde waarin de woningzoekenden voor de betreffende woningen in aanmerking komen.

Artikel 24a

Het principe is dat woningzoekenden die klachten hebben over de woonruimteverdeling, met hun klacht terecht moeten kunnen bij burgemeester en wethouders, die bindende uitspraken kan doen.

Woningzoekenden dienen een klacht over de toewijzing van een individuele woning in bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.

Klachten van woningzoekenden woonachtig in 1 van de gemeenten van de voormalige regio Haaglanden, over toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling zoals vastgelegd in het Inschrijfprotocol SVH, kunnen door de woningzoekende ingediend worden bij burgemeester en wethouders van de gemeente waar de woningzoekende woont. Klachten, over toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling zoals vastgelegd in het Inschrijfprotocol SVH, van woningzoekenden woonachtig in een andere gemeente kunnen door de woningzoekende ingediend worden bij elk van de gemeenten die deelnemen in de woonruimteverdeling via het aanbodmodel SVH, maar niet bij meer dan 1 gemeente tegelijk.

Hoofdstuk 3: inschrijving standplaatszoekenden

Artikel 25 tot en met 30

De gemeente is belast met het instandhouden van een Register van standplaatszoekenden, waaronder de inschrijving, wijzigingen en uitschrijving. De inschrijving kan op verzoek van een standplaatszoekende of ambtshalve worden verricht. Dit laatste gebeurt bijvoorbeeld bij voorgenomen opheffing van standplaatsen.

Het aantal standplaatsen is beperkt en de doorstroming is vrijwel nihil. Hierdoor is de wachttijd voor een standplaats lang en de kans op toewijzing van een standplaats geringer dan op toewijzing van een woning. Jaarlijkse verlenging op verzoek van de standplaatszoekende, zoals gebruikelijk is bij inschrijving van woningzoekenden, zou in dat licht te belastend zijn. De geldigheidsduur van de inschrijving is daarom op twee jaar gesteld en wordt de inschrijving ambtshalve met twee jaar verlengd, voorzover de standplaatszoekenden niet zijn aangeschreven. Om het Register van standplaatszoekenden actueel te houden worden de ingeschreven standplaatszoekenden na twee jaar aangeschreven.

Hoofdstuk 4: Voorrangsverklaring

Artikel 31

Binnen het woonruimteverdelingsysteem wordt gestreefd naar een beperking van voorrangsposities 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 noodsituatie kunnen oplossen. Een voorrangspositie dient in principe alleen gericht te zijn op de oplossing van de noodsituatie en niet op het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Artikel 31 bevat derhalve de mogelijkheden om:

- op grond van een individuele beoordeling de noodzaak van een voorrangspositie te bepalen,
- de voorrangspositie te beperken tot categorieën woonruimte waarmee enkel de noodsituatie kan worden opgelost, en
- een strikte beperking van verlengingsmogelijkheden tot die situaties waarin de

woningzoekende gezien het woningaanbod zijn voorrangspostie niet heeft kunnen benutten.

De op grond van artikel 31 verleende voorrangsposties zijn geldig in de gehele regio Haaglanden.

Lid 1, sub a

De mogelijkheid van het aanvragen van een voorrangsverklaring 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 21, derde lid.

Voor het aanvragen van een voorrangsverklaring moet sprake zijn van een noodsituatie en de woningzoekende binnen het reguliere systeem geen mogelijkheid heeft om deze situatie binnen drie maanden zelf op te lossen. Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 12, eerste lid, pas een huisvestingsvergunning voor zelfstandige woonruimte verlenen als de aanvrager 18 jaar of ouder is. Zolang woningzoekenden als bedoeld in artikel 21, derde lid, niet in aanmerking kunnen komen voor zelfstandige woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist, kan een voorrangsverklaring pas worden aangevraagd indien zij 18 jaar of ouder zijn.

Lid 1, sub b

Sociale en/of medische omstandigheden kunnen aanleiding zijn om voor een voorrangspostie. 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.

Er is geen aparte categorie "woningzoekenden die met (een) minderjarig(e) kind (eren), die buiten eigen schuld of toedoen tenminste 3 maanden verblijven in een van gemeentewege erkend (te)huis voor noodopvang" opgenomen.

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 voorrangpositie. Indien van de voorrangpositie geen gebruik wordt gemaakt kan de woonkostentoeslag wel worden ingetrokken.

Lid 2

Aan 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 12 maanden moeten worden ontruimd vanwege de voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering, wordt een voorrangpositie 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 met in achtneming van de op grond van het zesde lid vastgestelde maxima, 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 voorrangposities 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 voorrangpositie en zal artikel 31, 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 voorrangpositie.

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

Lid 3

Een voorrangpositie 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 gerede kans is dat de woningzoekende zijn voorrangpositie 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 territoir zou moeten wonen.

Lid 4

De voorrangpositie geldt in principe voor een termijn van drie maanden. Alleen voor stadsvernieuwingskandidaten geldt een termijn van twaalf maanden. Deze langere termijn voor stadsvernieuwingskandidaten zou er toe kunnen leiden dat andere woningzoekenden met een voorrangpositie in een zeer nadelige positie worden gebracht, terwijl zij juist in een

voorrangpositie 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 voorrangpositie het eerste eindigt de meeste voorrang heeft.

De woningzoekende die een voorrangpositie heeft kan binnen de voorrangsmoenten 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 33, 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 voorrangpositie voor moeten gaan op degene die een eerste voorrangpositie heeft. Dit betekent dat er een koppeling wordt gemaakt tussen een eerste en een verlengde voorrangstermijn.

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

Lid 5

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 32

De voorrangpositie dient in principe te worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de aanvrager woont. Weliswaar wordt op grond van artikel 31, eerste lid, alleen aan ingezetenen een voorrangpositie verstrekt, maar woningzoekenden van elders moeten wel de mogelijkheid hebben om een voorrangpositie aan te vragen, met name ook omdat hun noodsituatie alleen binnen één of meer gemeenten van het 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 33

In het derde lid is bepaald dat burgemeester en wethouders slechts kunnen beslissen op een aanvraag voor een voorrangpositie 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 kunnen 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 34

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 34 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 35

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.

Artikel 36

Artikel 15 van de Huisvestingswet verplicht tot het aanleggen van een register waarin woningzoekenden die op grond van artikel 31 dringend behoefte hebben aan (andere) woonruimte worden opgenomen.

Artikel 37

Teneinde het in artikel 36 bedoelde register aan te kunnen leggen worden op grond van artikel 17 van de Huisvestingswet eigenaren van woonruimte die een dergelijk register bijhouden verplicht informatie waarover zij in dat verband beschikken, beschikbaar te stellen.

Hoofdstuk 5: wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Artikel 38

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

Artikel 41

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 42

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 45

De Huisvestingswet 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 30 van de Huisvestingswet) 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 30 van de Huisvestingswet. 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 46, 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 47

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

Artikel 48, 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.

Artikel 31 van de Huisvestingswet stelt dat een vergunning alleen mag worden geweigerd 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. Artikel 32 van de Huisvestingswet stelt dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening de voorwaarden stelt die burgemeester en wethouders aan een vergunning mogen verbinden.

Artikel 49, 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 50, 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 51

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 53

Op grond van artikel 79 van de Huisvestingswet kunnen eigenaren van woonruimte worden verplicht jaarlijks verslag uit te brengen over de wijze waarop zij zorg hebben gedragen voor de huisvesting van bepaalde categorieën woonruimtezoekenden.

Artikel 55, 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.

Artikel 55, 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.

Artikel 55, 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 85a van de Huisvestingswet.

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 85a van de Huisvestingswet, 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 aangegeven maximale bedragen.

Artikel 63

De inwerkingtredingsdatum van deze verordening is 1 januari 2015, maar is mede afhankelijk van de afschaffing van de plusregio's.