

Toelichting

Algemene toelichting en artikelsgewijs

De Huisvestingswet 2014, die op 1 januari 2015 in werking is getreden, bepaalt dat gemeenten, indien zij daarvoor kiezen, 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, stb. 248). De gemeente heeft daarom, in samenwerking en afstemming met de acht andere voormalige Haaglanden-gemeenten, een nieuwe lokale Huisvestingsverordening opgesteld, de Huisvestings-verordening Westland 2015 die de huidige regionaal afgestemde lokale huisvestingsverordening moet vervangen.

Met de Huisvestingswet 2014 wordt door het parlement een aantal principiële en duidelijke keuzes gemaakt. De nieuwe Huisvestingswet 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.'

Uitgangspunt is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. De burger mag daarom zo min mogelijk in de weg worden gelegd in zijn of haar wens om zich ergens te vestigen. Om die reden mogen voor het koopsegment geen regels meer met betrekking tot de toewijzing en verdeling van de voorraad in de nieuwe verordening worden opgenomen. Ook andere beperkende voorwaarden, met name leeftijdsriteria en leefbaarheid van en in de wijk, zijn om die reden niet meer toegestaan in de nieuwe verordening.

Het belangrijkste verschil met de oude verordening is dat een gemeente er alleen nog voor kan kiezen om een nieuwe verordening op te stellen, indien wordt aangetoond dat er sprake is van schaarste in het segment van de woningvoorraad waarvoor de gemeente de verordening op wil stellen. Alleen dit biedt voor de nieuwe Huisvestingswet voldoende grond om de vrije keuze van burgers en de markt te verstoren en een verordening op te stellen. Om die reden is de nieuwe verordening ook nog maar geldig voor maximaal 4 jaar. Het beleid, van gemeenten en Rijk, zou er op gericht moeten zijn om verstoringen in de markt en schaarste te verhelpen, zodat na vier jaar een verordening niet meer nodig is. In de gemeente Westland wordt geconstateerd dat er sprake is van schaarste op de woningmarkt in het sociale huursegment. .

De nieuwe huisvestingsverordening is aangepast conform de nieuwe Huisvestingswet. 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;
- De lokale schaarste is aangetoond en rechtvaardigt dat het verdelingsinstrument huisvestingsverordening wordt ingezet om het schaarse deel van de woningvoorraad te verdelen;
- Het maximum huishoudinkomen voor het huren van een woonruimte met een huur tot de huurprijsgrens wordt gesteld op 1,5 maal het norminkomen voor meerpersoonshuishoudens volgens artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag. Het norminkomen is € 29.800 (prijsspeil 2015);
- Alle artikelen over de koopsector zijn verwijderd;
- Leefijd mag niet meer als criterium worden gehanteerd;
- In plaats van een regionaal register komt er een lokaal register voor standplaatszoekenden. De rechten van de huidige standplaatszoekenden worden via een overgangsregeling gewaarborgd;
- 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; Lokaal maatwerk biedt de gemeente meer ruimte om te sturen op de lokale opgave. Om gebruik te kunnen maken van lokaal maatwerk moet voor de wet behalve schaarste ook verdringing van de betreffende eigen inwoners in het betreffende segment van de woningvoorraad worden aangetoond;
- De volgordebepaling bij woningtoewijzing is aangepast aan de vereisten in de Huisvestingswet te weten: 1. verblijfsgerechtigden en andere groepen waarvoor een wettelijke taakstelling geldt; 2. urgenten; 3. herhuisvesters; 4. lokaal maatwerk; 5. gewone woningzoekenden;
- 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;
- Een splitsingsvergunning is vereist voor gebouwen met woonruimte en is niet alleen beperkt tot het sociale segment;
- Een woningonttrekkingsvergunning blijft vereist voor alle woonruimte in Westland onder de woz waarde van € 250.000,-, bij onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte. De wettelijke beperking tot de huursector geldt niet voor de splitsings- en woningonttrekkingsvergunning;

Belangrijkste bepalingen en uitgangspunten Huisvestingswet 2014

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 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 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 de beschikbaarheid van woningen is bij uitstek een 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 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 vergunningplicht worden aangewezen en daaraan kunnen dus inkomenseisen worden gesteld.

Urgentieregeling: De huisvestingswet 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 is toegevoegd.

Bibob-onderzoek: Eveneens wordt het mogelijk vanaf de inwerkingtreding van de huisvestingswet 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.

Onderbouwing schaarste

Om een nieuwe verordening te mogen vaststellen zal moeten worden aangetoond dat binnen de lokale en regionale woningvoorraad sprake is van schaarste. Hieronder zal worden aangetoond dat er sprake is van schaarste in de sociale huurvoorraad van woningen met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 710,68). Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist. Dit is in het bijzonder het geval voor mensen die een urgente huisvestingsbehoefte hebben. Daarnaast zien we dat specifieke groepen woningzoekenden om bijzondere aandacht vragen in de woonruimtebemiddeling; denk bijvoorbeeld aan personen die uit een instelling weer in een zelfstandige woning gaan wonen.

Hoewel er sprake is van vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt, legitimeren de aanwezigheid van groepen in de knel en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden, dat er door de gemeente Westland en de andere gemeenten in de 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 en niet in de verdeling er van. Met het oog op het voorgaande is het tevens gelegitimeerd om via een vergunningstelsel voor splitsing, onttrekking, samenvoeging en omzetting 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 gebeurd 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 gelegitimeerd zijn.

Lokale schaarste in het Westland

De nieuwe Huisvestingswet verplicht de gemeente om aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet.

De lokale vraag naar sociale huurwoningen overstijgt het aanbod ruim. De volgende ontwikkelingen en feiten tonen dit aan:

- Verkoop van sociale huurwoningen, stijgende huurprijzen en een slinkende investeringscapaciteit van de woningcorporaties zet de sociale huursector lokaal in de toekomst onder druk.
- De Westlandse corporaties bezitten 10.812 woningen. Hiervan heeft 84% een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens. Het percentage woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens bedraagt in to taal 98%. Deze zijn dus bereikbaar voor de huishoudens met een inkomen onder de € 34.678.
- De woningvoorraad in Westland onderscheidt zich van het omliggende meer stedelijke aanbod: kleinschalig wonen en een relatief groot eigen woningbezit (70%)
- De gemeente Westland bestaat uit 11 kernen die onderling van elkaar verschillen. Westland kent woongebieden met een sterk dorps karakter, waarbij de ene kern meer "centrum dorps" is en de ander "dorps lokaal"
- De 11 kernen hebben elk een sterke sociale cohesie.
- Een groot deel (ca 24 %) van de sociale huurwoningvoorraad wordt scheef bewoond
- Westland kent nauwelijks kamerverhuur en/of particuliere verhuur
- Er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens bij
- Langer zelfstandig (blijven) wonen is een nieuwe ontwikkeling
- In Westland zijn ongeveer 3.590 huishoudens actief op zoek naar een woning. Zij reageren op vrijkomend aanbod.
- Jaarlijks komt ongeveer 6-6,5% van de 10.812 gereguleerde woningen vrij. Dit betekent ongeveer 675 woningen per jaar.
- Het aantal reacties op de aangeboden woningen lag in 2014 op gemiddeld 96 reacties per woning in Westland.
- De gemiddelde wachtduur bedraagt 35 maanden

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er duidelijk sprake is van schaarste op de Westland woningmarkt in het sociale huursegment (woningen tot aan de huurprijsgrens).. De inzet van het verdelingsinstrument huisvestingsverordening is daarmee gelegitimeerd.

Regionale schaarste

De Huisvestingswet 2014 stelt dat gemeenten binnen de regio hun huisvestingsverordeningen op elkaar afstemmen. De provincie Zuid-Holland stelt daarbij ook dat de schaarste regionaal moet worden aangetoond. In de (vroegere) regio Haaglanden is sprake van een schaarste aan goedkope huurwoningen (huur tot € 710,68). De huisvestingsvergunningplicht in de verordening geldt ook daarom 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 vraag in de regio naar sociale huurwoningen 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 (bron SVH). 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 huurwoning. 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 deelsegmenten binnen het sociale segment.

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

- In het onderzoek WoON2012 zijn woonwensen geïnventariseerd. Deze woonwensen zijn met de regionale huishoudensprognoses gecombineerd. 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 welvaartsprognose en een gelijkblijvende scheefheid kan een indicatie worden gegeven van de benodigde huurvoorraad. Hieruit blijkt dat de voorraad huurwoningen (van woningcorporaties met circa 9.000 en van andere verhuurders met circa 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 en de eigen Woonvisie (herijkte) werkt de gemeente aan het verminderen van de schaarste door toevoeging van sociale huurwoningen, dan wel door het verminderen van scheefheid.

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 op de inhoud en functie.

Woonvisie

De basis voor de gemeentelijke invulling van zowel de verordening als de prestatieafspraken met de corporaties 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, welke groepen effecten van schaarste ondervinden en hoe de gemeente wil sturen op het verminderen van de schaarste. Daarbij worden uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling in de beschikbaarheid van de sociale voorraad, als basis voor nadere samenwerkingsafspraken.

Samenwerkingsafspraken

In samenwerkingsafspraken of te wel prestatieafspraken worden tussen de gemeenten en de corporaties afspraken gemaakt over de uitvoering van het woonbeleid. Dit gebeurt zowel op lokaal als op regionaal niveau. De prestatieafspraken zijn daarmee dé plek waar gemeente en corporatie(s) met elkaar 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. De prestatieafspraken gaan onder meer over huurprijsbeleid en woningvoorraadontwikkeling, factoren die sterk bepalend zijn voor het ontstaan van schaarste.

Dit is ook precies de reden waarom rijk en provincie veel waarde aan aanhaking van de huisvestingsverordening met de prestatieafspraken hechten: het ondersteunt de gedachte van een brede inzet van de instrumentenkoffer voor het oplossen van de schaarste problematiek.

Prestatieafspraken of convenanten over woonruimtebemiddeling en woonruimteverdeling zijn niet meer toegestaan in de nieuwe Huisvestingswet. Als een gemeente hierop wil sturen kan dit uitsluitend via een verordening. Door in de prestatieafspraken met de corporaties wel op te nemen welke doelgroepen centraal staan in het woonbeleid en welke groepen door schaarste in de knel komen, ontstaat er voor zowel de gemeente als de corporaties echter toch een duidelijk gemeenschappelijk handelingskader.

Verordening

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

- Algemene regels ten aanzien van woonruimteverdeling en verlening huisvestingsvergunning;
- Voorrangsregels bij woonruimtebemiddeling / verlening huisvestingsvergunning, inclusief regionale urgentieregeling;
- Bepalingen t.a.v. wijzigingen in de voorraad (splitsing, samenvoeging, onttrekking, enz.);
- Bepalingen t.a.v. monitoring.

De huisvestingsverordening is dus een uitvoeringsinstrument voor het verdelen van de jaarlijks vrijkomende, schaarse, sociale huurwoningen.

De huisvestingsverordening stelt gemeenten in staat om ter bestrijding van specifieke gevolgen van schaarste voorrangsregels in te zetten. Het kan daarbij gaan om voorrangsregels gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte, maar in ieder geval om voorrangsregels voor urgent woningzoekenden. De huisvestingsverordening stelt gemeenten daarnaast in staat ter bestrijding van de gevolgen van schaarste ook een vergunningstelsel voor wijzigingen in de voorraad in te zetten (dat wil zeggen voor splitsing, samenvoeging en onttrekking van woningen).

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 voorrangsverklaringen en ook herstructureringsverklaringen 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. 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 overeenkomsten met de corporaties, maar moet dit een plek krijgen in de verordening. In artikel 10 en 11 van de verordening zijn daarom uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte en het beperken van de afhankelijkheid van huurtoeslag. Vervolgens is het aan de corporaties overgelaten, in het kader van deregulering, om hier concreet invulling aan te geven, op basis van hun kennis van de woningmarkt. Voorwaarden hiervoor zijn dat dit wel regionaal uniform gebeurt en in afstemming met de gemeente waarin zij werkzaam zijn. Deze laatste twee eisen worden gesteld om de duidelijkheid van het systeem en de transparantie ervan voor de burger te bevorderen.

b. Verhouding grootte huishouden en grootte van de woning

Ook hier is het uitgangspunt om zo veel mogelijk keuzevrijheid te 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 over bewoning tegen te gaan is in het Bouwbesluit 2012 bepaald dat de gebruiksoppervlakte voor één persoon tenminste 12 m² moet bedragen. Voor de grootste woningen, met een woonoppervlak van minimaal 80 m², wordt, vanwege de schaarste aan grote (eengezins-)woningen, voorgesteld dat deze woningen met voorrang bij grotere huishoudens terecht komen. Daarom wordt voorgesteld dat zij worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie leden.

c. Toegankelijkheid van de woning

Leeftijd was in de oude verordening een belangrijk criterium in relatie tot de toegankelijkheid van een woning. Omdat volgens de nieuwe Huisvestingswet leeftijd niet meer is toegestaan als criterium moet nu een andere manier gevonden worden om de schaarse toegankelijke woningen toe te kunnen wijzen aan hen die ze het hardst nodig hebben. Er is voor gekozen om de functiebeperking van de kandidaat als uitgangspunt te nemen voor de toewijzing. Deze functiebeperking moet in redelijke verhouding staan tot de toegankelijkheid van de woning. De nadere uitwerking van dit artikel wordt overgelaten aan de corporaties.

Zorgwoningen

Voor gewone seniorenwoningen en licht aangepaste zorgwoningen geldt dat zij net als alle andere woningen via het reguliere verdeelsysteem worden aangeboden.

Voor zeer specifieke zorgwoningen (o.a. 3- of 4-sterrenwoningen, Mindervalide-woningen, rolstoelwoningen) geldt dat zij nu via directe bemiddeling terecht komen bij die mensen, die daar het meest behoefte aan hebben (op basis van zorgindicatie). Hierover worden afspraken gemaakt tussen de corporaties en de betreffende zorgaanbieders. De nieuwe Huisvestingswet staat niet toe dat de gemeente buiten de verordening om nog convenanten of toewijzingsafspraken maakt met de corporaties, Corporaties en zorgaanbieders onderling mogen dit echter wel. Dit wordt geregeld via artikel 19 van de verordening. In artikel 10 en artikel 11 van de verordening wordt daarnaast geregeld dat corporaties voor woningen met extra voorzieningen voor toegankelijkheid in relatie tot de functiebeperking van de bewoner regels mogen opstellen in afstemming met de gemeente. Samen met artikel 19 waarborgt dit dat zorgwoningen worden toegewezen aan die bewoners, die daar het meest behoefte aan hebben.

Koopwoningen

Volgens de nieuwe Huisvestingswet mag een huisvestingsverordening geen regels voor woonruimteverdeling en toewijzing meer bevatten met betrekking tot koopwoningen. In de verordening worden daarom alleen nog regels gesteld ten aanzien van koopwoningen met betrekking tot de voorraad, dat wil zeggen voor splitsings- en onttrekkingsvergunningen.

Leeftijdsgrenzen

Volgens de nieuwe Huisvestingswet mag leeftijd niet meer worden gehanteerd als criterium bij de toewijzing van woningen. Alle verwijzingen naar leeftijd en alle leeftijdscriteria zijn daarom uit de nieuwe verordening gehaald. Dit is het gevolg van het uitgangspunt van de wet, dat burgers zo min mogelijk in de weg mag worden gelegd bij het uitoefenen van hun recht op vrije vestiging.

Doorstroming bij echtscheiding

In de oude verordening bestaat de mogelijkheid bij echtscheiding, wanneer de andere partner blijft wonen in de huidige woning, om als doorstromer te reageren op vrijkomend aanbod (waarbij er dus geen vrijkomende woning wordt achtergelaten). Hierdoor kan de uithuizende partner in deze situatie gemakkelijker een andere woning vinden. In de verordening wordt deze mogelijkheid ingeperkt tot uithuizende partners met minderjarige kinderen. Voor hen is het vanwege de grootte van het huishouden en de sociale situatie voor de kinderen noodzakelijk om als doorstromer te kunnen blijven reageren op vrijkomende woningen. Gezien het teruglopende jaarlijkse aanbod aan vrijkomende woningen en de grote omvang van de groep doorstromers op basis van echtscheiding is er voor gekozen om uithuizende partners zonder kinderen geen doorstroomstatus meer te geven. Zij zullen net als andere starters moeten reageren op vrijkomend aanbod en daarnaast inschrijfduur moeten opbouwen.

Klachtencommissie

In de verordening wordt de mogelijkheid opgenomen om een klachtencommissie in te stellen, door de gemeente, dan wel dit te laten doen door de corporaties, voor klachten aangaande de woonruimteverdeling. De gemeenten en corporaties streven ernaar om één gezamenlijke klachtencommissie in te stellen voor de regio. Daarnaast blijft het mogelijk voor bewoners om bezwaar en/of beroep in te dienen bij de gemeentelijke bezwaarcommissie, naar aanleiding van besluiten die op basis van de verordening genomen zijn, bijvoorbeeld over urgenties. Het betreft hier besluiten van een overheidsorgaan, waartegen bezwaar moet kunnen worden gemaakt. Dit kan niet via de klachtencommissie worden geregeld, maar moet via de eigen commissie bezwaar- en beroep van de gemeente.

Urgenties

De mogelijkheid om urgentie aan te vragen om met voorrang een woning te kunnen vinden wordt uitgebreid met de zogenaamde mantelzorgurgentie. Onder bepaalde voorwaarden kunnen bewoners die mantelzorg geven of mantelzorg ontvangen een urgentie aanvragen, waarmee zij met voorrang een woning kunnen huren in de buurt van de mantelzorger, dan wel degene die de mantelzorg ontvangt. Een nadere toelichting hierop is te vinden in bijlage II van deze verordening.

Bepalingen ten aanzien van de woningvoorraad

De artikelen omtrent splitsing en woningonttrekking zijn nauwelijks veranderd ten opzichte van de huidige verordening. In de bijlage III is opgenomen op welke delen van de woningvoorraad de regels in de verordening van toepassing zijn. De woningonttrekking regels zijn van toepassing op alle woonruimte in Westland. Dit laatste is gedaan omdat op basis van deze regels ook illegale hennepcultuur in de gemeente wordt bestreden en de gemeente de aanpak hiervan mogelijk wil maken in de gehele woningvoorraad. Ook hier is geen sprake van een wijziging ten opzichte van de huidige verordening.

Lokaal maatwerk

In het woonruimteverdeling systeem is het opnemen van lokale voorrangsregels mogelijk, zij het wezenlijk anders dan tot 2015 onder de oude Huisvestingswet 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 voor Lokaal Maatwerk.

Lokaal maatwerk mag alleen worden toegepast indien er naast schaarste ook sprake is van verdringing op de woningmarkt. Dus niet alleen moet het gaan om woningen die maar beperkt beschikbaar komen, ook moet er sprake zijn van verdringing door andere woningzoekenden. Het gaat om lokale knelpunten waar sprake is van schaarste en verdringing, maar niet om leefbaarheidsaspecten. Dit laatste is vanwege de nieuwe wet niet meer toegestaan.

De nieuwe Huisvestingswet staat toe dat maximaal 50% van het jaarlijks aanbod wordt aangeboden aan inwoners van de woningmarktregio en maximaal de helft daarvan aan woningzoekenden uit de eigen gemeente via lokaal maatwerk. De wet verplicht om regionaal af te stemmen welk deel van de jaarlijks vrijkomende woningen op regionaal niveau aan bewoners uit de eigen regio mag worden toegekend. Dit deel is in overleg met de acht andere gemeenten uit de regio gesteld op 50% van het jaarlijks aanbod. Hiermee is de weg vrijgemaakt om maximaal de helft daarvan, dus 25% van het jaarlijkse aanbod aan huurwoningen in de gemeente, met voorrang toe te wijzen aan de eigen inwoners. Dit is het zogenaamde lokaal maatwerk.

Burgemeester en wethouders krijgen de bevoegdheid om invulling te geven aan de wijze waarop het lokaal maatwerk wordt ingevuld. Belangrijkste argument is flexibiliteit en sneller te kunnen inspelen op situaties op de woningmarkt. In de huidige verordening is dit ook het geval.

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

Lokale knelpunten in het woonruimteverdeling systeem op te lossen en meer dynamiek op de woningmarkt tot stand te brengen

Het lokaal maatwerk moet aan een aantal voorwaarden voldoen.

- Het aantal toegewezen woningen onder het lokale maatwerk overschrijdt op jaarbasis niet 25% van het beschikbaar gekomen aanbod;
- Er moet worden aangetoond dat er voor de betreffende woningcategorieën niet alleen sprake is van schaarste, maar ook van verdringing;
- De regels voor het lokale maatwerk moeten transparant en inzichtelijk zijn voor de woningzoekenden;

Burgemeester en wethouders informeren de andere gemeenten in de regio over de manier waarop het lokaal maatwerk wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie;

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 zorgdragen voor een minderjarig kind(eren) of co-ouderschap hebben. 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 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 geschrappt 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 29 lid 2 onder c.

Ten aanzien van de definitie onder mm (toetsingscommissie):

Overeenkomstig artikel 32, vierde lid beslissen burgemeester en wethouders slechts op de aanvraag om een voorrangsverklaring nadat de (lokale) toetsingscommissie ter zake een advies heeft uitgebracht. Deze toetsingscommissie wordt conform artikel 1, sub mm ingesteld door burgemeester en wethouders. De uitvoering van artikel 29 en de toepassing van de - conform artikel 29, zesde 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 voorrangpositie toegekend worden bij toewijzing van woonruimte: de herstructureringsvoorrang. Ook kunnen in een sociaal plan afspraken worden vastgelegd over terugkeer naar de nieuwe dan wel verbeterde woonruimte in het betreffende gebied.

Hoofdstuk 2: verdeling van woonruimte

Artikel 4

In het eerste lid is overeenkomstig de Huisvestingswet 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.

Artikel 9

In artikel 9, eerste lid, 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 10 en 11

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.

Verhouding huurprijs-inkomen

In artikel 10 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 doelgroep grens 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 11 lid 1 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.

Maximum inkomen

Als gevolg van de nieuwe Huisvestingswet 2014 mag de gemeente alleen nog een maximum grens stellen aan het inkomen waarmee huishoudens in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. Het huishoudinkomen moet daarbij in redelijke verhouding staan tot de huurprijs van de woonruimte. In artikel 10 wordt deze grens gesteld op 1,5 maal het inkomen dat iemand maximaal mag hebben om recht te hebben op huurtoeslag. In 2014 was deze grens 1,5 x € 29.800 is € 44.700,-. Door deze grens te stellen op € 44.700,- wordt ruimte gegeven aan de lage middeninkomens. Hierdoor kunnen huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.700,- ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Wettelijk mogen corporaties 10% van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2015) verhuren aan huishoudens met een inkomen boven € 34.678. De verordening geeft hier op deze wijze ruimte voor. Zo kunnen huishoudens met een relatief hoger inkomen, maar met bijvoorbeeld twee of meer kinderen, ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze groep is qua budget vooral aangewezen op de sociale huurvoorraad en vindt moeilijk een woning in de vrije sector of op de koopmarkt. De bovengrens voor de lage middeninkomens is in het voorstel voor de verordening verlaagd van € 50.000 naar eerder genoemde € 44.700,-. Huishoudens in de hogere inkomensgroep kunnen net iets makkelijker een woning vinden op de koopmarkt en door de schaarste in de sociale huurvoorraad is het noodzakelijk de toegang tot die voorraad te beperken tot die inkomensgroepen die het echt nodig hebben.

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 over bewoning (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 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.

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 minimaal 3 personen gaan wonen (artikel 10, lid 3). 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/doucheruimte, 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. Voor de passendheid naar grootte kan in beginsel geen maximum gesteld worden, tenzij dit zou leiden tot over bewoning op basis van de norm van 12 m² 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 (artikel 10, lid 4) 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 sterrenstelsel is hierbij aan de 'woningkant' de gestelde norm, zie voor toelichting hierop Bijlage I en II.

Leeftijd was in de oude verordening een belangrijk criterium in relatie tot de toegankelijkheid van een woning. Omdat volgens de nieuwe Huisvestingswet leeftijd niet meer is toegestaan als criterium moet nu een andere manier gevonden worden om de schaarse toegankelijke woningen toe te kunnen wijzen aan hen die ze het hardst nodig hebben. Er is voor gekozen om de functiebeperking van de kandidaat als uitgangspunt te nemen voor de toewijzing. Deze functiebeperking moet in redelijke verhouding staan tot de toegankelijkheid van de woning. De nadere uitwerking van dit artikel wordt overgelaten aan de corporaties.

Deregulering

Het is een wens van de gemeenten en de corporaties om de verordening zoveel mogelijk te ontdoen van overbodige regels. De verordening is daarom zo regelarm mogelijk gemaakt. In dat kader is er voor gekozen om ten aanzien van het stellen van passendheidscriteria voor inkomen, grootte van de woning en de toegankelijkheid de nadere invulling zoveel mogelijk over te laten aan de corporaties. In artikel 10 worden alleen de kaders gedefinieerd. In artikel 11 worden vervolgens randvoorwaarden meegegeven aan de corporaties voor deze deregulering. De corporaties mogen onderling verdere invulling geven aan de normen ten aanzien van passendheid, als zij daarbij streven naar een regionaal uniforme invulling hiervan, transparantie voor de woningzoekenden, een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de vrijkomende woonruimte, met als aanvullend doel om de afhankelijkheid van huishoudens van de huurtoeslag zoveel mogelijk te beperken. Om publiekrechtelijke toetsing te borgen is opgenomen dat de corporaties deze nadere normen jaarlijks afstemmen met de betreffende gemeenten en ieder jaar voor 1 april een overzicht aanleveren bij de gemeente over de effecten van de gehanteerde normen in het jaar ervoor.

Artikel 12

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. Zo is ook opgenomen het aspect "handlichting": de verklaring van een rechter dat iemand onder de 18 jaar handelingen/overeenkomsten mag aangaan/afsluiten.

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.

Artikel 13 en 14

Woningcorporaties dienen het vrijkomende aanbod op een voor alle woningzoekenden geschikte wijze te publiceren.

Het <http://www.woonnet-haaglanden.nl/> 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.

Woningen die reeds zijn geclaimd voor de specifieke invulling van een wettelijke of speciale taakstelling worden niet gepubliceerd maar ze worden wel achteraf verantwoord.

Artikel 16

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 17

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 lokaal toewijzen.

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.

In artikel 17, lid 2a worden . Burgemeester en wethouders aangewezen om in overleg met de corporaties deze categorieën woonruimte aan te wijzen en welke categorieën woningzoekenden in de knel zitten.. Een algemene toelichting op het lokaal maatwerk is te vinden in de Algemene toelichting op de verordening in de paragraaf Lokaal maatwerk.

Artikel 18

In dit artikel wordt de rangorde bepaald bij toewijzing aangeven indien meerdere woningzoekenden reageren op het aanbod. De verwijzingen in het artikel en de groepen waarvoor urgentie mogelijk is, zijn aangepast aan de nieuwe Huisvestingswet. De rangorde is als volgt:

- a. Verblijfsgerechtigden en andere groepen van rijkswege aangemerkt;
- b. Sociale / medische urgenten / urgenten met een woonkostentoeslag (financiële urgentie) / mantelzorgurgenten;
- 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 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 e

In het woonruimteverdeling systeem 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 19

Dit artikel heeft als doel om specifieke maatregelen te regelen onder andere met het oog op:

Lokale knelpunten in het woonruimteverdeling systeem op te lossen en en het tot stand brengen van meer dynamiek op de woningmarkt.

Zowel door Burgemeester en Wethouders als door een toegelaten instelling kan in zwaarwegende gevallen, met hoge urgentie, afgeweken worden van de volgordebepaling enen 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.

Het doel van de verordening is om de schaarse, vrijkomende voorraad zo transparant mogelijk en op rechtvaardige wijze toe te wijzen aan woningzoekenden. De regels in de verordening zorgen gezamenlijk voor een rechtvaardig toewijzingsmodel en via Woonnet Haaglanden worden deze woningen aangeboden. Dit zorgt voor transparantie. In een aantal situaties is het mogelijk en noodzakelijk om af te kunnen wijken van dit zogenaamde aanbodmodel. Er kan sprake zijn van een zodanige noodsituatie dat woningen direct via een directiebesluit van de corporaties of op aanwijzing van het college van Burgemeester en Wethouders moeten worden toegewezen. Dit wordt geregeld in artikel 19. Daarnaast geeft artikel 19 de corporaties de ruimte om af te wijken, onder voorwaarden, van het in de verordening vastgelegde aanbodmodel. Dit doen zij wanneer zij op basis van de verhuurresultaten via het vastgelegde model denken betere en rechtvaardige verhuurresultaten te bereiken via een alternatief model. Op die manier wordt geregeld dat corporaties ook woningen kunnen aanbieden in vormen als 'Direct te huur' of via loting of woningruil. Dit artikel biedt de ruimte om in beperkte mate andere volgordecriteria (bepalingen) te kiezen. Dat kan nodig zijn in situaties waar de reguliere verhuurmethoden (aanbodmodel) niet tot een voldoende aantal potentiële kandidaten leidt. Hierbij kunnen we ook denken aan 1-kamerwoningen en inzet daarvan voor specifieke noodsituaties, bijvoorbeeld bij echtscheidingen. Ook specifieke zorgwoningen worden via artikel 19 toegewezen. Het gaat dan onder andere over toewijzingen aan stichtingen en zorg- en welzijnsinstellingen, toewijzingen op basis van convenanten tussen corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen en mindervalide-woningen.

Ook inzet van toewijzingsmethoden om zeer schaarse woningen vrij te krijgen voor meer passende huishoudens kan eveneens via dit artikel. Met name met deze '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:

- a. De bepalingen ontnemen woningzoekenden niet de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren;
- b. De bepalingen dienen uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde te bepalen;
- c. De bepalingen zijn transparant;
- d. De bepalingen worden vooraf afgestemd met de gemeente en worden terughoudend gehanteerd.

Artikel 20

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

Artikel 21

Tegen beschikkingen als (weigering van) inschrijving, (weigering van) toewijzing of (weigering van) voorrangverklaring 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.

Het instellen van een klachtencommissie ligt bij de woningcorporaties. 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 voorrangverklaring

Voorbeelden van klachten:

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

Hoofdstuk 3: inschrijving standplaatszoekenden

Artikel 22 tot en met 28

Tot de start van deze verordening hanteerden de gemeenten een regionaal register van belangstellenden voor standplaatsen. Nu er vanwege de opheffing van Haaglanden geen regionaal werkende verordening meer is, is het niet meer mogelijk om het Regionale register voor standplaatszoekenden te handhaven. Een aantal gemeenten heeft aangegeven het Regionale register te willen opheffen. Om een overgangsregeling te treffen voor degenen die in het register staan ingeschreven wordt het Regionale register tot 1 juli 2015 gehandhaafd. Daarna wordt de regionale wachtlijst overgenomen in een lokaal register. Per 1 juli ontstaan dan lokale registers, met in eerste instantie in alle deelnemende gemeenten dezelfde ingeschrevenen. Per 1 juli 2015 is het niet meer mogelijk om je op de regionale lijst in te schrijven, maar alleen nog op een lokale lijst. Wil je ingeschreven staan in meerdere gemeenten, dan zal je je vanaf dat moment bij meerdere gemeenten moeten inschrijven. De inschrijving is vanaf dat moment alleen nog lokaal. Voor diegenen die al op de regionale wachtlijst stonden verandert er in eerste instantie niets. Er komt een overgangstermijn van 1,5 jaar. Ruim voor deze verloopt, per 1 januari 2017, worden ingeschrevenen van de oude, regionale, lijst, aangeschreven of zij per 1 januari 2017 hun inschrijving willen verlengen. Daarbij zal worden aangegeven dat deze verlenging alleen geldt voor de gemeente waar de aanvraag wordt gedaan. Vanaf dat moment zijn dus ook de inschrijvingen voor de oude standplaatszoekenden alleen nog lokaal geldig. Willen zij zich op meerdere plaatsen inschrijven, dan zullen zij dit vanaf dat moment apart moeten regelen. Hiermee worden de rechten en rangorde van de huidige standplaatszoekenden voldoende gegarandeerd en wordt de regionale lijst gefaseerd omgezet naar een lokale lijst. De rangvolgorde van degenen die al ingeschreven stonden op de bestaande regionale lijst blijft daarbij gehandhaafd. Degenen die zijn uitgeschreven verdwijnen uit de rangvolgorde.

Hoofdstuk 4: Urgentieverklaring

Artikel 29

Binnen het woonruimteverdeling systeem wordt gestreefd naar een beperking van urgentieverlening of ook wel genoemd voorrang van woningzoekenden op andere woningzoekenden. Een rechtvaardiging is om iemand voorrang/urgentie te geven indien de woningzoekenden 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 29 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 voorrangspositie niet heeft kunnen benutten.

De op grond van artikel 29 verleende voorrangsposities zijn geldig in de gehele regio Haaglanden.

Lid 1

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 13, derde lid.

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

Lid 2

Sociale en/of medische omstandigheden kunnen aanleiding zijn om voor een voorrangspositie in aanmerking te komen. Het gaat daarbij om de situatie die op het moment van de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangspositie 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 voorrangspositie. 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 voorrangspositie bij de toewijzing van woonruimte. In de verordening is in artikel 35, derde lid, bepaald dat de toetsingscommissie adviseert ter zake van het verlenen van voorrangspositie. In artikel 35, 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 voorrangspositie 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 voorrangspositie. Indien van de voorrangspositie 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 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 voorrangspositie 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 29, 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 territoir zou moeten wonen.

Artikel 30

De voorrangspostie 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 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 18, 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 urgentie/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 35, derde lid, omtrent de (medisch noodzakelijke fysieke) bereikbaarheid van de woningen, dan zal de voorrangsverklaring niet worden verlengd.

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

Uitgangspunt bij het toekennen van de urgentie/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 voorrangspostie voor moeten gaan op degene die een eerste voorrangspostie 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 urgentie/voorrangsverklaring, maar is ook wenselijk bij de verlenging van de urgentie/voorrangsverklaring.

Om aanvragen van een urgentie/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 31

De voorrangspostie dient in principe te worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de aanvrager woont. Weliswaar wordt op grond van het eerste lid, alleen aan ingezetenen een voorrangspostie verstrekt, maar woningzoekenden van elders moeten wel de mogelijkheid hebben om een voorrangspostie 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 voorrangspostie dienen aan te vragen bij burgemeester en wethouders van één van de gemeenten.

Artikel 32

In het vierde lid is bepaald dat burgemeester en wethouders slechts kunnen beslissen op een aanvraag voor een voorrangspostie 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 het vierde en vijfde lid buiten toepassing.

Lid 6

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

Artikel 33

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 33 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 voorrangspostie 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 voorrangspostie op medische en/of sociale gronden wordt de uitvoering van een besluit, i.c. het toekennen van een voorrangspostie die drie maanden geldig is, geschorst tot de beslissing over het primaire besluit. De schorsende werking geldt nadrukkelijk niet bij bezwaar tegen toegekende voorrangsposties op grond van herstructurering waarbij een voorrangspostie wordt verkregen die 12 maanden geldig is.

Artikel 34

Lid 1

Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders de voorrangspostie 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 35 is reeds bepaald dat ook bij verlenging van een voorrangspostie 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 splitsingsakte. 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 35

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 38

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 39

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 42 en 43

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 21 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 21 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 IV kunnen burgemeester en wethouders aangegeven voor welke categorieën woonruimte het regime van toepassing is.

Artikel 44

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

Artikel 45, lid 2

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 46

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

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 49

Lid 3

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.

Lid 4

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 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.

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. 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, kan deze tabel overeenkomstig worden aangepast door de gemeente.

Artikel 52 lid 2

Het verlenen en intrekken van huisvestingsvergunning zijn concrete zaken waarover mandatering kan plaatsvinden. Dit is ook onder de oude verordening mogelijk geweest. Daarnaast biedt dit artikel de mogelijkheid om diverse uitvoeringszaken uit de verordening ook te mandateren aan de corporatie t ten aanzien van de toepassing van inschrijvingsprotocol, passendheidstabel huur-inkomen en passendheidstabel naar grootte woning / huishouden.

Artikel 56

De inwerkingtredingsdatum van deze verordening is 1 juli 2015 en komt wettelijk te vervallen op 1 juli 2019.