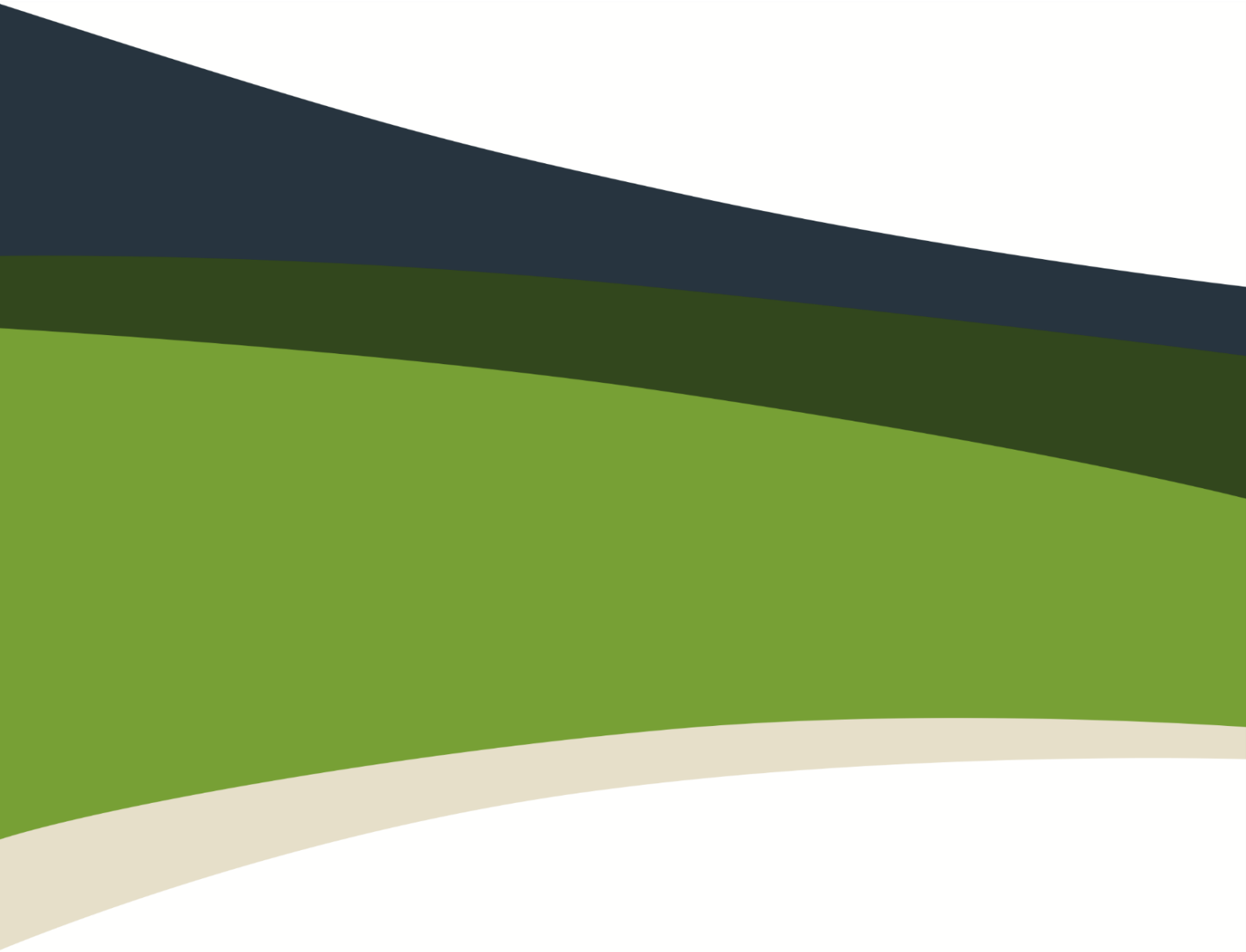


Huisvestingsverordening Wassenaar 2019
Toelichting



Toelichting

Algemene toelichting

De Huisvestingswet 2014, die in aangepaste vorm op 1 juli 2017 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 (2014, stb. 248). De wet stelt tevens dat een huisvestingsverordening maximaal vier jaar van kracht kan zijn. Na 4 jaar vervalt de verordening opnieuw van rechtswege. De gemeente Wassenaar heeft daarom, in samenwerking en afstemming met de acht andere gemeenten die de woningmarktregio Haaglanden vormen, een nieuwe lokale Huisvestingsverordening opgesteld, de Huisvestingsverordening Wassenaar 2019. Deze verordening vervangt de Nieuwe huisvestingsverordening gemeente Wassenaar juli 2015.

De nieuwe huisvestingsverordening is aangepast conform de nieuwe Huisvestingswet 2014. De belangrijkste wijzigingen, ten opzichte van de Nieuwe Huisvestingsverordening Wassenaar 2015, zijn samengevat:

- Het in te zetten instrumentarium beperkt zich tot alle goedkope huurwoningen (huur tot liberalisatiegrens. Dus zowel woningen van woningcorporaties als particulieren;
- De gemeente Wassenaar kiest er daarbij voor ook middeldure huurwoningen (prijs tot 950 euro) te laten vallen onder de schaarse voorraad;
- Het maximum huishoudinkomen voor het huren van een woonruimte met een huur tot de huurprijsgrens wordt gehandhaafd op 1,5 maal het norminkomen voor meerpersoonshuishoudens volgens artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag.
- De gebruikte taal is waar mogelijk vereenvoudigd met als doel de verordening leesbaarder en begrijpelijker te maken;
- We handhaven dat 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;
- Een woningonttrekkingsvergunning is niet langer vereist voor corporaties in geval van grootschalige renovatie, of sloop/nieuwbouwprojecten, waarvoor de college van B&W een actiegebied wordt aangewezen;

Belangrijkste bepalingen en uitgangspunten Huisvestingswet 2014

Schaarste: De wetgever stelt aan lokale sturing een aantal voorwaarden. De gemeenteraad zal enerzijds moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van het

instrumentarium van de Huisvestingswet 2014 in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste kan alleen betreffen: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

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

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

Categorieën goedkope woonruimte: De regels kunnen ook alleen worden opgesteld voor goedkope huurwoningen, van particuliere verhuurders en / of woningcorporaties, 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 2014 dient de gemeenteraad de goedkope woonruimte aan te wijzen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden verleend. Uitsluitend dat deel waar de schaarste betrekking op heeft kan als vergunningsplichtig worden aangewezen.

Urgentieregeling: De Huisvestingswet 2014 biedt net als voorheen de mogelijkheid om een urgentieregeling in te stellen. De wetgever heeft bepaald dat tenminste twee 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. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Maatschappelijke en economische binding: Bij de woningtoewijzing kan voorrang worden gegeven aan personen met een maatschappelijke of economische binding. Als er geen beperkingen zijn die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening, waarbij er slechts geringe of geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, kan maximaal de helft van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang worden toegewezen aan regionaal gebonden en maximaal de helft daarvan aan lokaal gebonden. Echter bij het huisvesten van woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld en bij vergunninghouders

mogen deze bindingsvoorwaarden niet gesteld worden. Het geven van voorrang aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding mag niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Daarnaast heeft de wetgever gedefinieerd wat onder economische en maatschappelijke binding mag worden verstaan, alsmede wat er niet onder mag worden verstaan.

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

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

Onderbouwing schaarste

Om de nieuwe verordening te mogen vaststellen zal moeten worden aangetoond dat binnen de lokale en regionale woningvoorraad sprake is van schaarste. Hieronder wordt aangetoond dat sprake is van schaarste in de sociale huurvoorraad van woningen met een huur tot de liberalisatiegrens). 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.

De gemeente Wassenaar heeft vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt hoog in het vaandel staan. Niettemin legitimeren de aanwezigheid van groepen in de knel en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden dat er door de gemeente Wassenaar en de andere gemeenten in de regio Haaglanden tijdelijk wordt (bij-) gestuurd. 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 gebeurt en dat wijzigingen in de woningvoorraad weloverwogen plaatsvinden. Doordat de verordening een publiekrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen omtrent het sturingsinstrumentarium alsmede het vergunningstelsel democratisch gelegitimeerd zijn.

Lokale schaarste

De nieuwe Huisvestingswet 2014 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:

- De druk op de woningmarkt is sinds 2015 sterk toegenomen. De trek naar de (rand)stad versnelt.
- De huizenprijzen zijn na een dieptepunt op gemiddeld ongeveer € 210.000,- in 2013 gestegen tot gemiddeld ongeveer € 280.000,- in 2018 en liggen daarmee ruim boven het niveau van 2008 dat lag op net iets minder dan € 240.000 gemiddeld.¹
- De mutatiegraad in de sociale voorraad loopt sterk terug, terwijl het aantal woningzoekenden toeneemt, hierdoor is de kans op een woning teruggelopen van 7.5% in 2013 tot 3.1% in 2018.²
- De instroom van statushouders blijft hoog, waarbij door het stijgen van het aandeel gezinshereniging de druk op grotere woningen toeneemt. Deze grote woningen zijn extra schaars, waardoor het verdringende effect sterker is dan bij de eerdere instroom van voornamelijk alleenstaanden.
- De investeringscapaciteit van de lokale corporaties is ver onder het landelijk gemiddelde, dit heeft een negatief effect op de ontwikkeling van nieuwe sociale woningen en op het realiseren van de duurzaamheidsopgave in dat segment.
- Het gemiddeld aantal reactie per vrijgekomen woning is toegenomen tot ruim 160³
- Ook in het middeldure segment (tot ongeveer € 950,- per maand) bestaat een tekort aan aanbod in combinatie met een stijgende vraag. Dit geldt in nog sterkere mate in de randstad⁴

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er duidelijk sprake is van schaarste op de woningmarkt in het sociale huursegment. Deze schaarste zal in de toekomst ook niet afnemen.

De inzet van het verdelingsinstrument huisvestingsverordening is daarmee gelegitimeerd. De woonvisie, de prestatieafspraken en de nieuwe verordening vormen een eenheid in het realiseren van de doelen voor de woningmarkt.

Regionale schaarste

² <https://svh.woongemeente.nl/>

³ <https://svh.woongemeente.nl/>

⁴ Samen bouwen aan middenhuur, ervaringen van een jaar samenwerkingstafel middenhuur, Rob van Gijzel, januari 2018 | Publicatie-nr. 110203

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 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) uit 2014 stelt de provincie tevens dat er sprake moet zijn van een voldoende aanbod van sociale woningbouw. De huisvestingsverordening is een instrument om schaarste te verdelen. Gemeenten moeten maatregelen nemen, gedurende de vier jaar dat de verordening geldig is, om de schaarste te beperken en als het kan te doen verdwijnen. De negen gemeenten binnen de woningmarktregio Haaglanden doen dit door het maken van prestatieafspraken met de corporaties, op regionaal niveau en per gemeente. Tevens zetten de gemeenten in op de bouw van tienduizenden nieuwe woningen in de jaren tot 2040. Dit betreft niet alleen sociale huurwoningen, maar ook (huur)woningen in duurdere segmenten die mede tot doel hebben de doorstroming in het sociale segment te bevorderen. De gemeentelijke woonvisies en de VRM bieden de basis voor deze prestatieafspraken. De huisvestingsverordening, de prestatieafspraken en de gemeentelijke en provinciale woonvisie vormen gezamenlijk de basis voor de aanpak van de schaarste en om te zorgen voor voldoende aanbod aan betaalbare huurwoningen.

In de woningmarktregio Haaglanden is een schaarste aan goedkope huurwoningen (huur tot de huurprijsgrens. De huisvestingsvergunningplicht in de verordening geldt daarom voor sociale huurwoningen tot de huurprijsgrens. Het is binnen dat deel van de regionale voorraad dat zich de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen voordoen.

De samenwerkende gemeenten hebben er voor gekozen het schaarstebegrip voor de hele regio te definiëren. Op gemeentelijke niveau zou het wel mogelijk kunnen zijn dat sommige categorieën woonruimte met een huur onder de liberalisatiegrens minder schaars zijn dan andere, maar nog steeds schaars. Dit kan echter per gemeente verschillen. Dit zou er toe kunnen leiden dat sommige groepen huishoudens in de ene gemeente van de regio wel in aanmerking komen voor een bepaalde categorie woonruimte en in een andere gemeente niet. Dit is tegenstrijdig aan het principe van een ongedeelde woningmarktregio, die toegankelijk is voor alle huishoudens uit de doelgroep, uit alle gemeenten. Om de woningmarktregio zo open en toegankelijk te houden voor de doelgroep is er daarom voor gekozen om het schaarste begrip niet verder te definiëren. Ook hier speelt het samenhangende stelsel van Prestatieafspraken én Huisvestingsverordening: in de lokale prestatieafspraken kunnen we heel nauwkeurig met het early warning systeem zien welke groepen mogelijk in de knel komen en daarop dynamisch (en op microniveau) (bij-)sturen. Het is een systeem van macro naar micro, immers andersom zou tot nadelige waterbed-effecten of verdringingseffecten in de regio gaan leiden.

In de gemeenten Den Haag, Delft en Zoetermeer bestaat tevens behoefte om het middenhuur segment te reguleren door ook daar een huisvestingsvergunning te eisen. De verschillen in het aanbod aan middenhuur tussen deze gemeenten en de andere vijf gemeenten rechtvaardigt een afwijkende aanpak zonder dat hiermee de ongedeelde regio wordt bedreigd. Wel zullen mogelijke effecten in de andere gemeenten nauwlettend worden gemonitord.

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 ruim 140.000 zelfstandige huurwoningen van de woningcorporaties die worden verhuurd tegen een prijs onder de liberalisatieprijs en bereikbaar zijn voor de huishoudens met een inkomen van onder de € 38.035. Ongeveer 120.000 daarvan

hebben een huur onder de hoogste aftoppingsgrens en zijn bereikbaar voor de huishoudens met een inkomen van onder de € 22.700 /30.825 (eenpersoons-, of meerpersoonshuishouden).⁵

- 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).⁶
- Jaarlijks komt ongeveer 6% van de 140.000 gereguleerde woningen vrij. Dit betekent ongeveer 8500 woningen per jaar.
- Het aantal reacties op aangeboden woningen lag in het eerste half jaar van 2018 op gemiddeld ruim 150 reacties per woning, hetgeen kan worden gekenmerkt als een woningmarktsituatie waarin sprake is van schaarste.⁷ 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 WoON2015 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 welvaartsgroei 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.⁸
- De voorraad sociale huurwoningen is echter met ruim 9.000 woningen afgenomen van 149.285 op 1-1-2015 tot 141.011 op 1-1-2018⁹
- De regio heeft te kampen met de situatie dat een aantal van de grootste corporaties die in de regio actief zijn, te kampen hebben met zeer beperkte investeringsruimte. Dit speelt met name bij de corporatie Vestia.
- De al eerder genoemde instroom van arbeids-, asiel-, studie- en kennismigranten waarvan de provincie geraamd heeft dat dit leidt tot een extra druk van 4.000 huishoudens.
- In het kader van de regionale prestatieafspraken werkt de gemeente aan het verminderen van de schaarste door toevoeging van sociale huurwoningen, dan wel door het verminderen van scheefheid.
- In het convenant "Gaten dichten in Haaglanden" hebben de regionale gemeenten afspraken gemaakt over (her)verdeling van de sociale voorraad over de regio, hiermee wordt nadrukkelijk ingezet op totstandbrenging en behoud van een afdoende betaalbare woningvoorraad.

⁵ <https://svh.woongemeente.nl/>

⁶ idem

⁷ idem

⁸ Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

⁹ <https://svh.woongemeente.nl/>

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 woningcorporaties ligt in de lokale woonvisie en de provinciale visie op Ruimte en Mobiliteit. 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 prestatieafspraken.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken worden tussen de gemeenten en de woningcorporaties 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 woningcorporatie(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 woningcorporatie(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 hechten aan de congruentie tussen de huisvestingsverordening en de prestatieafspraken: het ondersteunt de gedachte van een brede en samenhangende inzet van de instrumentenkoffer voor het oplossen van de schaarsteproblematiek.

Prestatieafspraken of convenanten over woonruimtebemiddeling en woonruimteverdeling zijn niet meer toegestaan in de nieuwe Huisvestingswet 2014. Als een gemeente hierop wil sturen kan dit uitsluitend via een verordening. Door in de prestatieafspraken met de woningcorporaties 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 woningcorporaties 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. In de prestatieafspraken staat het (beleidsmatig) kader.

De huisvestingsverordening stelt gemeenten in staat om ter bestrijding van specifieke gevolgen van schaarste voorrangregels in te zetten. Het kan daarbij gaan om voorrangregels gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte, maar in ieder geval om voorrangregels voor 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 (Woonnet-Haaglanden) aan. In dit register zijn urgentieverklaringen aangetekend. De uitvoering van inschrijving is de verantwoordelijkheid van de verhuurders en wordt uitgevoerd door de Sociale verhuurders Haaglanden, de koepel van de 15 actieve corporaties in de regio. 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 buiten de woningwet

Verhouding grootte huishouden en grootte van de woning

In de woningmarktregio Haaglanden zijn grote woningen over het algemeen schaarser dan kleine woningen. Om die reden reserveren we grotere woningen ook voor grotere huishouden en zijn er normen voor het minimum aantal leden dat een huishouden moet tellen op bepaalde grotere woningen te mogen betrekken.

Lokaal maatwerk

In het woonruimteverdeelsysteem is het opnemen van lokale voorrangregels mogelijk. Het gaat daarbij om maximaal 25% van het totaal aantal verhuringen. Lokaal maatwerk mag worden toegepast met als doel het wegnemen van lokale knelpunten waar sprake is van schaarste en verdringing, maar niet om leefbaarheidsaspecten.

De gemeenten benutten de ruimte binnen de Huisvestingswet 2014 voor lokaal maatwerk. Daarbij hebben zij in onderling overleg een aantal categorieën woningzoekenden bepaald waar lokaal maatwerk op van toepassing is. In eerste instantie zijn dat doorstromers uit bestaande uiterst schaarse huurwoningen. Daarnaast zijn er op lokaal niveau specifieke vraagstukken die vragen om lokaal maatwerk.

Spoedzoekers

De gemeenten en corporaties constateren dat er steeds meer woningzoekenden zijn die met spoed in de regio een huis willen huren, maar niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. Voor deze spoedzoekers willen de gemeenten inzetten op een uitbreiding van de "flexibele schil". Dat houdt in dat een deel van de voorraad via loting zal worden toegewezen om ook personen met onvoldoende inschrijfduur een kans te geven op een woning. Het gaat dan vaak om tijdelijke contracten in tijdelijke prefab woningen, complexen die in de toekomst worden gesloopt of gerenoveerd, of omgebouwde kantoorpanden. Ook mensen die na echtscheiding op zoek zijn naar een nieuwe woning willen met dit instrumentarium gaan bedienen.

Urgenties

De mogelijkheid om urgentie aan te vragen om met voorrang een woning te kunnen vinden wordt aangescherpt. Om zeker te zijn dat alleen zij die het echt nodig hebben hiervoor in aanmerking komen worden er weigeringsgronden toegevoegd aan de onderliggende beleidsregels. Daarnaast wordt een eventuele verlenging van een urgentie op sociaal medische gronden altijd ingevuld door een eenmalig aanbod. Daarbij zijn de regels voor de beschikbare zoekprofielen bij urgentie uitgebreid. Ter bevordering van de doorstroming zullen in voorkomende gevallen complexen, of woningen worden uitgesloten voor toewijzing op basis van urgentie. De voorwaarden voor urgentie op basis van mantelzorg zijn verduidelijkt.

Nummering van de artikelen

Voor het overzicht en om toekomstige wijzigingen in de verordening makkelijker te kunnen invoegen is er voor gekozen de nummering van de artikelen te veranderen. Er wordt nu genummerd per hoofdstuk. Artikel 3:1 is dus het eerste artikel van hoofdstuk 3. Op deze manier blijft het eerste artikel van hoofdstuk 4 altijd 4:1, ongeacht welke wijzigingen later mogelijkserwijs in hoofdstuk 3 worden doorgevoerd.

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 doorstromer:

Wanneer een woningzoekende een woning accepteert in de woningmarktregio Haaglanden, wordt de woningzoekende uitgeschreven uit het register van woningzoekenden. Als de huurder die reeds is toegetreden tot de woningmarktregio Haaglanden wil doorstromen naar een andere, beter passende, woning krijgt de doorstromer woonduur mee. Woonduur is in de verordening eveneens gedefinieerd. Er kan maximaal vijf jaar woonduur worden opgeteld bij de inschrijfduur. Door de combinatie van inschrijfduur en woonduur heeft de doorstromer een grotere kans op een andere woning.

Een belangrijkste reden voor deze regeling is het optimaal benutten van het woningaanbod binnen de woningmarktregio Haaglanden. Een doorstromer kan vanuit diens woning

doorstromen naar een woning, welke beter past bij de samenstelling van diens huishouden. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld huishoudens die niet langer een woonruimte voor een meerpersoonshuishouden nodig hebben doorstromen naar een woonruimte passend voor een eenpersoonshuishouden, of andersom. Bij een door deze doorstroomregeling ontstane doorstroomketen zal uiteindelijk een woonruimte beschikbaar komen voor een starter.

In tegenstelling tot de definitie van doorstromer in de vorige verordening zal een doorstromer worden aangemerkt als een woningzoekende die reeds is toegetreden tot de woningmarktregio Haaglanden. Met de hoge druk op de woningmarktregio Haaglanden is het niet wenselijk om een woningzoekende van buiten de regio als doorstromer toe te laten toetreden tot de woningmarktregio Haaglanden. Ook woningzoekenden die over een koopwoning beschikken en willen toetreden tot de sociale woningvoorraad worden niet als doorstromer aangemerkt. Koopwoningen vallen buiten de reikwijdte van de Huisvestingswet 2014.

Woningzoekenden die op 1 juli 2019 als doorstromer staan geregistreerd behouden het recht om mee te dingen naar het aanbod als doorstromer. Voor nieuwe inschrijvingen geldt dat wanneer gedurende de inschrijfduur door huurverhogingen de huur boven het genoemde maximum stijgt men als 'doorstromer' kan blijven reageren.

De definitie middeldure woonruimte

De gemeenten Delft, Den Haag en Zoetermeer willen ook middenhuur gaan reguleren. Middenhuur is geen afgebakend begrip en wordt daarom hier nader gedefinieerd.

Hoofdstuk 2

Artikel 2:1

In het eerste lid is, overeenkomstig de Huisvestingswet 2014 (bevestigd in kst-35036-2), de reikwijdte van hoofdstuk 2 beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, aangevuld met middeldure woningen. Er is bewust gekozen voor alle woningen, omdat de schaarste zo 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.

Lid 2

In het tweede lid zijn woonruimten opgenomen waarop hoofdstuk 2 van deze verordening niet van toepassing is, zoals onzelfstandige woonruimten. Daarnaast geldt dit niet voor woningen die worden verhuurd aan studenten met een campuscontract, omdat:

- De woningmarkt voor studenten is wezenlijk anders dan de reguliere woningmarkt. De woonruimte is tijdelijk, want zodra een huurder niet meer ingeschreven staat bij een onderwijsinstelling, moet het huurcontract worden opgezegd. Dit wordt jaarlijks gecontroleerd.
- Bij studentenhuisvesting 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.

Artikel 2:2

In dit artikel zijn woonruimten aangewezen, conform artikel 7 en 8 van de Huisvestingswet 2014, waarvoor een verbod geldt op het in gebruik nemen en geven zonder een huisvestingsvergunning.

Artikel 2:3

In dit artikel staat omschreven wie, krachtens artikel 10 van de Huisvestingswet 2014, behoort tot de categorie woningzoekenden die in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met een huurprijs tot de huurprijsgrens.

Artikel 2:4 en 2:5

Dit artikel geeft invulling aan artikel 5 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2:6

Volgens de nieuwe Huisvestingswet 2014 is het uitgangspunt 'keuzevrijheid voor de woningzoekende vergroten' en mag er alleen gestuurd worden via een verordening als er sprake is van schaarste en onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. Sturing op woonruimteverdeling blijft noodzakelijk en wenselijk in verband met schaarste in de open woningmarkt in de woningmarktregio Haaglanden. Hier is invulling aan gegeven, met de op grond van artikel 9 van de Huisvestingswet genoemde criteria, met betrekking tot de verhouding tussen oppervlakte en gezinssamenstelling.

Op grond van artikelen 11, 10, eerste lid en artikel 7 van de Huisvestingswet 2014 zijn in verband met de aard, grootte of prijs van de woonruimte categorieën woonruimten met bijzondere kenmerken benoemd, die met 'voorrang' worden toegewezen aan woningzoekenden voor wie die woonruimte bijzonder passend wordt geacht. Van deze criteria kan worden afgeweken indien de woning, op grond van artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 vruchteloos is aangeboden, of op basis van artikel 3:10 en 3:11 van deze Huisvestingsverordening is bemiddeld aan een woningzoekende voor wie de woonruimte bijzonder passend wordt geacht.

Lid 1

In het eerste lid is bepaald dat de grootte van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de grootte van de woonruimte. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passend zijn bij de grootte van de woonruimte. Om overbewoning tegen te gaan zal op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning worden gekeken naar het bepaalde in artikel 7.18 van Bouwbesluit 2012. Echter, het voorschrift van dit artikel zal (conform de integrale nota van toelichting van Bouwbesluit 2012) verder niet dienen als normstelling in het kader van de verdeling van woonruimte.

Lokale omstandigheden kunnen voor een gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling in een bouwverordening. Wanneer in strijd met het Bouwbesluit 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 2

Indien de aard van de woonruimte betrekking heeft op de bijzondere kenmerken van toegankelijkheid van de woning, in het bijzonder de toegankelijkheid van personen met een lichamelijke beperking, kan worden afgeweken van normen uit het eerste lid. Om woonruimten met bijzondere kenmerken van toegankelijkheid met voorrang aan te bieden aan mensen voor wie, op grond van een indicatie voor zorg vanuit de Wet Langdurige Zorg (Centraal Indicatieorgaan Zorg) of voor specifieke ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning de woonruimte bijzonder passend worden de normen uit het eerste artikel ondergeschikt geacht aan de passendheidsnorm van het tweede lid. 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.

Lid 3

De passendheid met betrekking tot de toegankelijkheid uit het tweede lid wordt uitsluitend bepaald op grond van de in het derde lid benoemde.

Artikel 2:7

In dit artikel zijn de weigeringsgronden krachtens artikel 15, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 omschreven. Op basis van de bevoegdheid voortvloeiend uit artikel 9 van de Huisvestingswet 2014 zijn criteria vastgelegd voor het verlenen van een huisvestingsvergunning. De genoemde weigeringsgronden laten onverlet de toepassing van artikel 15 van de Huisvestingswet 2014.

Lid 1, onder a

Op grond van artikel 15, eerste lid, kan een huisvestingsvergunning niet worden verleend aan een woningzoekende die niet behoort tot de aangewezen categorie woningzoekenden.

Lid 1, onder b

Om verdringing te voorkomen en ongewenst effecten van schaarste op de woningmarkt te bestrijden is het niet toegestaan om twee woonruimten in gebruik te hebben, waarvoor een huisvestingsvergunning verplicht is. Dit zou immers betekenen dat een andere woningzoekende hierdoor onredelijk benadeeld zou zijn.

Lid 1, onder c

Bij het toewijzen van een woonruimte is het van groot belang dat de woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal worden genomen en niet op andere wijze, door een ander dan de belanghebbende, in gebruik zal worden genomen.

Lid 1, onder d

Gelet op artikel 10, 11 en 15 van de Huisvestingswet 2014 kan in deze verordening zijn bepaald dat een andere woningzoekende met voorrang recht heeft op een woonruimte. Indien een andere woningzoekende voorrang heeft kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd.

Lid 1, onder e

Als een woonruimte is gelegen in een actiegeraad is het niet doelmatig om een huisvestingsvergunning te verlenen op grond van de Huisvestingswet 2014. Een vergunning op grond van de Leegstandwet kan in die gevallen een betere uitkomst bieden.

Lid 1, onder f

Gelet op schaarste van woonruimten met een beperkte toegankelijkheid kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd, wanneer deze woonruimte op grond van artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 vanwege bijzondere kenmerken bijzonder geschikt is voor een woningzoekenden met een lichamelijke beperking.

Lid 1, onder g

Als niet is voldaan aan de criteria voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd.

Lid 2

De genoemde criteria uit het eerste lid zullen niet van toepassing zijn op situaties omschreven in het tweede lid. Op grond van artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 kan een huisvestingsvergunning niet worden geweigerd, indien een woning vruchteloos is aangeboden.

Artikel 2:8

In dit artikel is invulling gegeven aan de mogelijkheid geboden in artikel 18, eerste lid, onder b, van de Huisvestingswet 2014 en laat onverlet de toepassing van overige intrekingsgronden uit artikel 18 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2:9

Op grond van artikel 18, eerste lid, onder a, van de Huisvestingswet 2014 is het mogelijk om een huisvestingsvergunning in te trekken wanneer deze niet binnen de gestelde termijn in gebruik is genomen. Hieraan is invulling gegeven door de huisvestingsvergunning van rechtswege te laten vervallen.

Artikel 2:10

Om transparantie in het woningaanbod te waarborgen en vormen van ongeoorloofde onttrekking te bestrijden is in dit artikel invulling gegeven aan de bevoegdheden van artikel 20 en 21 van de Huisvestingswet 2014.

Hoofdstuk 3

Artikel 3:1

De reikwijdte van dit hoofdstuk is, gezien de bijzondere regelgeving voor woningcorporaties, beperkt tot woonruimten onder de huurprijsgrens die verhuurd worden door woningcorporaties.

Artikel 3:2

Op basis van de bevoegdheid voortvloeiend uit artikel 9 van de Huisvestingswet 2014 zijn criteria vastgelegd voor het verlenen van een huisvestingsvergunning.

Lid 1, onder a en b

Gelet op de aard van de woningvoorraad staan in artikel 2:5 van deze verordening criteria genoemd en wordt in artikel 2:9 een leeftijdsminimum gesteld, waardoor de negatieve effecten van schaarste op de woningmarkt doelgericht kunnen worden bestreden, zonder dat woningzoekenden bedoeld in artikel 9, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 worden uitgesloten van toegang tot de woningvoorraad in de gemeente. De nadere normen in artikel 3:2 van deze verordening bieden aanvullende criteria om bij de toewijzing van hun woongelegenheden uitvoering te geven aan het bepaalde bij of krachtens de artikelen 46, tweede lid, en 48, Woningwet.

Het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsmethode van de doelgroep grens in de Wet op de huurtoeslag. Bovendien is bij een algemene maatregel van bestuur (amvb) een wettelijke norm gesteld, waarin staat dat woningcorporaties sociale huurwoningen met een huur onder de zogeheten aftoppingsgrens met "voorrang" moeten toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze norm bepaalt de hoeveelheid woonruimten die woningcorporaties aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag moet toewijzen met een huur tot aan de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens markeert het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt.

Woningcorporaties kunnen binnen het kader van passend toewijzen op grond van de Woningwet een afwijkende huur-inkomenstabel zelf 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.

Artikel 3:3

Lid 1

Voor woonruimten die via een uniform medium te huur worden aangeboden, geldt een algemeen volgordecriterium. Voor dit uniform medium geldt een rangorde, die bepaalt welke woningzoekende als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Bij deze rangordebepaling speelt de inschrijfduur een grote rol.

Lid 2

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 om inschrijvingsduur op te bouwen en in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning, wanneer zij op grond van artikel 235 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek beschikken over meerderjarigverklaring.

Lid 5

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. De verhuisdatum wordt vastgesteld aan de hand van de inschrijving op het nieuwe woonadres in de basisregistratie personen.

Lid 6

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.

Lid 6, onder a

Woningzoekenden die andere woonruimte accepteren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst aangegaan op grond van artikel 48, eerste lid, van de woningwet behouden hun inschrijving, wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur.

Lid 6, onder b

Woningzoekenden die een woonruimte accepteren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst op grond van artikel 228 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een huurovereenkomst voor bepaalde tijd behouden hun inschrijving, wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur.

Lid 6, onder c

Woningzoekenden die niet over zelfstandige woonruimte beschikken 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.

Lid 6, onder d

Voor woningzoekenden die in een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd zijn aangegaan op grond van het artikel 274, eerste lid, onder c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zal overeenkomstig artikel 46, derde lid, van de Woningwet de inschrijving niet vervallen.

Artikel 3:4

Woningcorporaties dienen het vrijkomende aanbod op een voor alle woningzoekenden geschikte wijze te publiceren. Het vrijkomende aanbod wordt via de website www.woonnet-haaglanden.nl gepubliceerd. Van belang is dat de wijze waarop het aanbod wordt gepubliceerd is afgestemd op de categorieën woningzoekenden waarvoor het aanbod is bedoeld.

Lid 1 en 2

Een uniforme typering is noodzakelijk bij het toewijzen van zoekprofielen van woningzoekenden die op grond van artikel 12 en 14 van de Huisvestingswet 2014 met voorrang op een woning kunnen reageren. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan de toegankelijkheid van woningen, die op grond van artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 bestemd zijn voor woningzoekenden met een lichamelijke beperking.

Lid 3

Woningen die reeds zijn geclaimd voor een directe aanbieding op grond van deze verordening, of bedoeld zijn voor invulling van een specifieke taakstelling worden niet gepubliceerd. De woningen die zijn geclaimd en niet worden geaccepteerd zullen alsnog worden aangeboden op het uniforme medium.

Artikel 3:5

In dit artikel wordt de algemene rangorde voor de toewijzing van het aangeboden woningaanbod bepaald, indien meerdere woningzoekenden reageren op het aanbod van voor verhuur beschikbaar gekomen woonruimten. In dit artikel is rekening gehouden met de verschillende vormen van voorrang, die op grond van de Huisvestingswet 2014 mogelijk zijn

gemaakt en in deze verordening invulling hebben gekregen. Deze algemene rangorde bepaling is van toepassing op alle woonruimten die via het uniforme medium worden aangeboden, met uitzondering van gebouwen waarvoor een alternatieve rangordebepaling is voorgeschreven op grond van artikel 3:10, vijfde lid, van deze verordening en woonruimten die worden verloot.

Artikel 3:6

Bij het toewijzen via het uniforme medium wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën woningzoekenden. Hierbij kan een woningzoekende worden gezien als een starter, doorstromer of woningzoekende met een urgentieverklaring.

Lid 1

Voor een woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de huurprijsgrens leeg achterlaat in de woningmarktregio Haaglanden geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur.

Lid 2

Voor een doorstromer geldt dat inschrijvingsduur samen met (een maximum van 5 jaar) woonduur als volgordecriterium wordt gebruikt. Met de combinatie van inschrijvingsduur en woonduur zal een doorstromer eerder in aanmerking komen voor een andere woonruimte die via het uniforme medium wordt aangeboden. Dit is een bewuste keuze, omdat deze woningzoekende binnen dezelfde woningmarkt een woonruimte achterlaat voor een andere woningzoekende.

Lid 3

In het geval een woningzoekende gebruik maakt van een urgentieverklaring, om in aanmerking te komen voor een aangeboden woonruimte, is de datum waarop de termijn van de voorrangsverklaring eindigt bepalend voor de volgorde. Er wordt bewust, in tegenstelling tot de vorige verordening, geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende vormen van urgentie.

Artikel 3:7 en 3:8

Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling blijft: 'Generiek oplossen waar mogelijk en lokaal oplossen indien noodzakelijk'. In dit artikel is invulling gegeven aan de bevoegdheid van artikel 14 van de Huisvestingswet om te sturen bij het toewijzen van woonruimte aan personen met een regionale of lokale binding, met betrekking tot regionale of lokale knelpunten in de woningmarktregio. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om in overleg met de woningcorporaties toe te staan dat woningcorporaties gemotiveerd maximaal 50 % gericht toewijzen aan door burgemeester en wethouder aangewezen categorieën woningzoekenden. Van deze 50% kunnen burgemeester en wethouders besluiten om de helft toe te wijzen aan door de burgemeester en wethouders aangewezen categorieën lokale woningzoekenden.

Dit moet onderbouwd worden met de volgende beleidsdoelstellingen:

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

Omdat er sprake is van een regionale woningmarkt zullen de regiogemeenten de onderbouwing vooraf aan elkaar melden en achteraf verantwoorden, om te voorkomen dat het toegelaten percentage niet wordt overschreden en er ook daadwerkelijk sprake is van

schaarste en verdringing. Vooraf dient een realistische inschatting gemaakt te worden, op basis van beschikbare regiorapportages.

Voor de toepassing en uitwerking van het regionale en lokale maatwerk zullen burgemeester en wethouders, in overleg met de woningcorporaties, een beleid opstellen.

Artikel 3:9

Voor woningzoekenden die uit een door burgemeester en wethouders aangewezen instelling uitstromen en waarbij, op grond van bijzondere omstandigheden, woonruimten met bijzondere kenmerken noodzakelijk is kan een woonruimte direct worden aangewezen. Hiermee is invulling gegeven aan de bevoegdheid op grond van artikel 11 van de Huisvestingswet 2014, waarbij het is toegestaan om bepaalde woonruimten met voorrang aan te bieden aan categorieën woningzoekende die op grond van bijzondere kenmerken bijzonder passend moet worden geacht. Indien de woonruimte niet wordt geaccepteerd zal deze woonruimte aan andere woningzoekenden moeten worden aangeboden.

Artikel 3:10

In afwijking van de algemene voorgeschreven wijze van aanbidding via het uniforme medium is het in uitzonderlijke situaties, ten gevolge van bijzondere omstandigheden, noodzakelijk om op andere wijze woonruimte aan te bieden.

Lid 1

Als verhuurder hebben woningcorporaties, op grond van de Woningwet, een verantwoordelijkheid en zorgplicht ten aanzien van de woonruimte die zij verhuren. In zwaarwegende gevallen heeft de woningcorporatie de mogelijkheid en verantwoordelijkheid om daarbij hun huurder een alternatieve woonruimte uit eigen beheer aan te bieden.

De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

- de zwaarwegende situatie was niet te voorzien of te voorkomen op het moment dat de huurder bij de woningcorporatie is gaan huren; en
- bij het zwaarwegende geval is geen andere oplossing mogelijk; en
- het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie, wegens bijzondere omstandigheden, vraagt om een directe oplossing op maat; en
- de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en per kwartaal gerapporteerd aan de regiogemeenten. Daarbij wordt in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per woningcorporatie betrof.

Lid 2 en 3

Zowel door Burgemeester en Wethouders, als door een woningcorporatie, kan in zwaarwegende gevallen, met hoge urgentie, een voordracht voor verhuur worden gedaan. Mits in goed overleg en uiterst terughoudend toegepast. Toewijzingen conform dit artikel worden toegerekend aan Lokaal Maatwerk. Gebruik van deze situaties dienen nauwgezet bijgehouden te worden, zodat zicht blijft bestaan op het maximum 25% lokaal maatwerk. Toepassing van dit artikel kan slechts in hoge uitzondering en zeer specifieke noodsituaties.

Voor toewijzing op grond van dit artikel moeten voldoen aan de volgende eisen:

- de bepalingen ontnemen woningzoekenden niet de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren; en
- de bepalingen dienen uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde te bepalen; en

- de bepalingen zijn transparant; en
- de bepalingen worden vooraf afgestemd met de gemeente en worden terughoudend gehanteerd.

Lid 4

Dit artikel kan worden gebruikt indien blijkt dat voor bepaalde complexen/woningtypen tijdelijk een andere manier van toewijzing noodzakelijk wordt geacht (bijv. voor moeilijk verhuurbare, niet zichtbaar schaarse woningen die via loting worden aangeboden). Het is niet toegestaan om op grond van dit artikel een woonruimte, die wegens specifieke eigenschappen volgens deze verordening in de zin van artikel 9 , 11, 12 of 14 van de Huisvestingswet 2014 met voorrang dient te worden aangeboden aan de daartoe benoemde categorieën woningzoekenden.

Lid 5

Om te voorkomen dat een urgentieverklaring wordt gebruikt om wooncarrière te maken, waardoor andere woningzoekenden niet in staat zijn om via de in deze verordening omschreven algemene wijze van aanbieding door te stromen naar een voor hen passendere woonruimte, is het toegestaan woonruimten aan te wijzen waar een andere rangorde geldt. Woonruimten kunnen niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders worden aangewezen. Aanwijzing van deze woonruimten dient uitsluitend te worden gedaan in het kader van waarborgen dat er voldoende woonruimte beschikbaar is voor woningzoekenden zonder voorrang, om passend te wonen. Dit artikel kan niet worden toegepast als het ertoe zou leiden dat er onvoldoende woonruimte beschikbaar is om woningzoekenden met een urgentieverklaring te huisvesten.

Toepassing van dit artikel wordt geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de regiogemeenten. Daarbij wordt in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

Artikel 3:11

In afwijking van de in deze verordening algemeen voorgeschreven wijze van aanbieden via het uniforme medium kan er gebruik gemaakt worden van directe aanbieding. De rangordebepaling is daarbij niet van toepassing. Bij het direct aanbieden zal een woning met specifieke kenmerken worden geclaimd voor een eerder benoemde categorie woningzoekenden. Deze afwijkende wijze van aanbieden houdt in dat de corporatie een woonruimte rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt, zonder dat deze woningzoekende zelf gereageerd hoeft te hebben op het aanbod van de woonruimte op een aanbodinstrument. De woonruimte hoeft in dat geval niet te zijn aangeboden op het aanbodinstrument. Bij directe aanbieding zijn passendheidscriteria en mogelijk ook bindingscriteria van toepassing op een woonruimte. Directe aanbieding is uitsluitend toegestaan als er sprake is van een volgens dit artikel omschreven situatie.

Directe aanbieding is op grond van dit artikel toegestaan voor de huisvesting van woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval woningzoekenden die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte gematcht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften.

Hierbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het overige bepaalde in deze verordening;
- b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel, behoort tot, en bedraagt per kalenderjaar niet meer dan het op grond van de Huisvestingswet 2014 toegestane regionale percentage van de te verhuren woonruimte;
- c. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de regiogemeenten. Daarbij wordt in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

Artikel 3:12

Woonruimten onder de huurprijsgrens in de woningmarktregio Haaglanden zijn schaars. Indien een woonruimte op grond van de algemene wijze van aanbidding, via het uniforme medium, 13 weken vruchteloos is aangeboden kan een woonruimte worden aangeboden door verloting. Conform artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 kan de vruchteloos aangeboden woonruimte worden aangeboden, zonder dat de algemene rangordebepaling van toepassing is. Leegstand is, gezien de drukte op de woningmarkt, niet wenselijk. Bij loting worden kansen geboden aan woningzoekenden die via de reguliere rangorde niet snel in aanmerking komen voor toegang tot de woningmarkt.

Artikel 3:13

Alle toegewezen woningen worden verantwoord, ook woningen die niet gepubliceerd zijn. Transparantie en overzicht bieden in belangrijke mate inzicht in de noodzaak van het toepassen van bepalingen in deze verordening.

Artikel 3:14

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

Voor klachten samenhangend met de woonruimteverdeling moet het mogelijk zijn die in te dienen bij een onafhankelijke klachtencommissie. 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. Woningcorporaties rapporteren jaarlijks over ingediende klachten.

Voorbeelden van bezwaar (beschikkingen):

- Weigering inschrijving
- Weigering huisvestingsvergunning
- Geen voorrangsverklaring

Voorbeelden van klachten:

- Verkeerd toepassen volgordecriteria
- Onterechte toepassing bemiddeling
- Foutieve inschrijving

Hoofdstuk 4

Binnen het woonruimteverdeelsysteem wordt gestreefd naar een beperking van voorrangsposities, maar is een mogelijkheid geïmplementeerd om woningzoekenden "waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is" zoals in

artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 te ondersteunen. Tot deze urgentiecategorie woningzoekenden behoren 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 noodzakelijke oplossing van de noodsituatie en niet op het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Dit komt onder meer tot uiting uit het feit dat voor alle houders van een urgentieverklaring met uitzondering van herstructureringskandidaten de voorrang is beperkt tot het meest sobere woningtype, waarmee het huisvestingsprobleem opgelost is. Daarnaast is het uitgangspunt dat de urgentieverklaring een passend uiterste, laatste, redmiddel vormt voor de oplossing van een huisvestingsprobleem. In hoofdstuk 4 van deze verordening wordt invulling gegeven aan de verplichting van artikel 13 van de Huisvestingswet 2014, om te bepalen hoe woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. Deze bevoegdheden kunnen zowel aan ambtenaren als niet-ambtenaren worden gemandateerd.

Omdat de woningmarktregio Haaglanden een regionale woningmarkt vormt, welke benut wordt om deze urgentiecategorieën woningzoekende te huisvesten, is afstemming over de toepassing van deze bepalingen noodzakelijk. In de regionaal afgestemde beleidsregels wordt beschreven hoe bij de uitvoering aan die criteria invulling wordt gegeven. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties kan voor indeling in de urgentiecategorieën gebruik worden gemaakt van de hardheidsclausule.

Artikel 4:1

Hoewel de woningmarktregio Haaglanden met meerdere regiogemeenten een woningmarkt, heeft iedere gemeente zijn eigen verordening. Dit betekent dat de bepaling die invloed hebben op de gehele woningmarktregio zodanig op elkaar zijn afgestemd dat de toepassing hiervan geen onwenselijke ongelijkheid creëert. Om duidelijkheid te bieden is in dit artikel is geregeld welke burgemeester en wethouders bevoegd zijn om op de aanvraag om een urgentieverklaring te beslissen.

Lid 2 en 3

Omdat huisvesting van urgente woningzoekenden niet alleen het probleem is van een gemeente of woningaanbieder zal door burgemeester en wethouders een onafhankelijke toetsingscommissie worden ingesteld. Deze toetsingscommissie wordt met toepassing van deze bepaling belast met het adviseren over de toepassing van hoofdstuk 4 van deze verordening. Er mag 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.

Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag om een voorrangsverklaring nadat de (lokale) toetsingscommissie terzake een advies heeft uitgebracht. De bevoegdheid om op een aanvraag te beslissen kan aan een toetsingscommissie zijn gemandateerd.

Artikel 4:2

In dit artikel is geregeld waar een aanvraag voor een urgentieverklaring kan worden ingediend en welke gegevens en stukken daarbij dienen te worden geleverd.

Lid 1

De grondslag waarop een aanvraag wordt ingediend speelt een grote rol. In eerste instantie geldt dat een aanvraag dient te worden gedaan bij de gemeente waar een aanvrager volgens

diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft. Voor urgentiecategorieën, die op grond van artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, een aanvraag indienen wordt hier noodzakelijk van afgeweken.

Lid 4 en 5

Het vijfde lid van dit artikel somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden.

Desgewenst kunnen burgemeester en wethouders ook andere gegevens en bescheiden opvragen, voor zover deze nodig zijn voor de behandeling van de aanvraag en voor zover aanvrager redelijkerwijs over deze gegevens kan beschikken. Dit volgt uit artikel 4:2, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat afdeling 4.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht diverse bepalingen bevat over de indiening en de behandeling van aanvragen. De belangrijkste zijn:

- artikel 4:5 Awb. Dit artikel schrijft voor hoe omgegaan moet worden met een onvolledige aanvraag;
- artikel 4:8 Awb. Dit artikel schrijft voor dat in bepaalde gevallen aanvrager moet kunnen reageren op een voorgenomen, voor hem negatief, besluit;
- artikel 4:13 tot en met 4:15 Awb. Deze artikelen bevatten de regeling over de beslistermijn en de opschorting daarvan.

Lid 6

Een urgentieverklaring is uitsluitend bestemd voor de urgentiecategorie woningzoekenden die in staat zijn om zelfstandig, zonder bijzondere zorgbehoeften of toezichtstelling, een woonruimte in gebruik kunnen nemen. Wanneer een aanvraag wordt gedaan door een persoon die zijn verblijf heeft in een instantie voor noodopvang, zal de aanvraag tevens beschikken over een advies of verklaring waarin staat de aanvrager in staat is om zelfstandig te wonen.

Artikel 4:3

Voor de urgentiecategorieën benoemd in deze verordening geldt dat er op grond van een individuele beoordeling noodzaak van een voorrangspositie wordt bepaald. De voorrangspositie wordt beperkt tot categorieën woonruimte waarmee enkel de noodsituatie kan worden opgelost.

Lid 2

De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel met daarin omschreven de qua ligging, grootte, en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het individuele huisvestingsprobleem.

Dit meest sobere woningtype kan per regiogemeente verschillen: wat "meest sober" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden. Dit geldt voor urgentieverklaringen met uitzondering van de herstructureringskandidaten. Verder wordt opgemerkt dat binnen de woningmarktregio Haaglanden de houders van een verleende urgentieverklaring zelf op het uniforme medium kunnen zoeken en reageren op woonruimten die zijn gelabeld voor urgentiekandidaten. Voor enkele daartoe aangewezen woonruimten zullen, wegens volkshuisvestelijk belang, de urgentieverklaring geen voorrangspositie bieden.

Artikel 4:4

De op grond van deze verordening verleende urgentieverklaringen zijn geldig in de gehele woningmarktregio Haaglanden. Gelet op het spoedeisend karakter van de noodsituatie en de drukte op deze woningmarkt wordt van de woningzoekende verwacht hier optimaal gebruik van te maken.

Lid 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de toekenning van de in het eerste lid genoemde reikwijdte af te wijken en het zoekgebied te beperken. Deze beperking kan uitsluitend worden toegepast, indien zij dit vooraf in beleidsregels hebben benoemd.

Artikel 4:5

Als de aanvraag volledig is ingediend en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentiecategorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders: als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

Lid 1, onder a

Wanneer het huishouden van de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.9 genoemde eisen, is de aanvrager geen belanghebbende voor een huisvestingsvergunning. Indien de aanvrager niet in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning kan een urgentieverklaring niet worden toegewezen.

Lid 1, onder b

Indien er geen sprake is van een urgent huisvestingsprobleem is er geen sprake van een situatie omschreven in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingsverordening 2014. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem.

Lid 1, onder c

Indien de aanvrager het huisvestingsprobleem redelijkerwijs kan voorkomen of het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze kan oplossen is er geen sprake van een situatie bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. In deze gevallen is nog geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem, de aanvrager kan het probleem redelijkerwijs zelf voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door een beroep te doen op huurbescherming, wanneer de huurder hier recht op heeft.

Lid 1, onder d

Wanneer het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kon worden opgelost, door gebruik te maken van een voorliggende voorziening, is het huisvestingsprobleem verwijtbaar. Van een voorliggende voorziening is sprake wanneer een voorziening, gelet op haar aard en doel passend wordt geacht voor het toereikend en passend oplossen van het huisvestingsprobleem van de belanghebbende. Aan deze afwijzingsgrond kan eventueel in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Lid 1, onder e

Een urgentieverklaring is bedoeld als een uiterste, laatste, redmiddel. Indien er door de belanghebbende gebruik kan worden gemaakt van een voorliggende voorziening, waarmee het huisvestingsprobleem gelet op haar aard en doel toereikend en passend kan worden

opgelost, is er geen sprake van een situatie omschreven in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingsverordening 2014.

Lid 1, onder f

Wanneer het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van diens huishouden, wordt een urgentieverklaring niet passend geacht. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.

Lid 1, onder g

Wanneer het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem niet of in onvoldoende mate kan worden opgelost met verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, is een urgentieverklaring geen passende oplossing voor het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem. Deze weigeringsgrond doet zich bijvoorbeeld voor indien de aanvrager als gevolg van specifieke problematiek een urgent huisvestingsprobleem heeft gekregen en redelijkerwijs te verwachten is dat die problematiek hem nog steeds belet om zelfstandig woonruimte te bewonen, of wanneer het huisvestingsprobleem zich ook bij potentiële volgende huisvesting naar alle waarschijnlijkheid zal voordoen. Het kan daarbij gaan om problematiek van sociaal-medische aard. Aan deze afwijzingsgrond kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Lid 1, onder h

Het is belangrijk om terughoudend om te gaan met de toewijzing van een urgentieverklaring, omdat hiermee de kans op het vinden van een passende woning voor reguliere woningzoekenden afneemt. Wanneer de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 4:8 of 4:9 van deze verordening. Bij intrekking wegens de toepasselijkheid van deze intrekkingsgronden (bijvoorbeeld als er onvolledige of onjuiste gegevens zijn verstrekt of als aangeboden woonruimte is geweigerd) kan gesteld worden dat aanvrager het ontstane, of voortdurende, huisvestingsprobleem in belangrijke mate aan zichzelf te wijten heeft.

Lid 1, onder i

Indien aanvrager niet in de kosten van bestaan of de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte kan voorzien, is het, via een urgentieverklaring verkrijgen van zelfstandige woonruimte, geen duurzame oplossing van het huisvestingsprobleem.

Lid 1, onder j

Omdat een urgentieverklaring enkel kan dienen als passend laatste redmiddel voor een acuut huisvestingsprobleem zijn de normen op inkomen bij een aanvraag voor een urgentieverklaring strenger, dan de normen gesteld in artikel 2:9 van deze verordening. Indien het inkomen van de aanvrager het norminkomen van artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag overstijgt wordt de aanvrager verondersteld in beginsel zelf voor hun huisvesting te kunnen zorgen.

Lid 1, onder k

Wanneer een woningzoekende bij toepassing van de algemene woonruimteverdeling bepalingen in hoofdstuk 3 naar verwachting binnen drie maanden over een zelfstandige

woonruimte kan beschikken is het voor die woningzoekende niet mogelijk om te worden ingedeeld in een urgentiecategorie.

Lid 1, onder l

Een urgentieverklaring kan niet worden gebruikt om wooncarrière te maken, het is daarom niet wenselijk dat een aanvrager door een urgentieverklaring instroomt op de woningmarkt. Indien een aanvrager in een onderkomen woont dat formeel geen zelfstandige woonruimte is kan worden verondersteld dat aanvrager het woonprobleem kan oplossen door voor een andere onzelfstandige woonruimte te zorgen. Deze afwijzingsgrond zal, conform artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, niet worden toegepast op een aanvraag die is gedaan op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a, van deze verordening.

Lid 1, onder m

Omdat een urgentieverklaring enkel kan dienen als passend laatste redmiddel voor een acuut huisvestingsprobleem, is inzicht nodig in de kansen van de aanvrager om zelf zonder urgentieverklaring in een passende woonruimte te kunnen voorzien. De positie van een woningzoekende wordt bepaald bij het reageren op de voor verhuur beschikbare geadverteerde woonruimte op het uniforme medium. Daarnaast is het van groot belang dat een woningzoekende zelf actief alle mogelijkheden benut om het huisvestingsprobleem passend op te lossen. Wanneer een woningzoekende een aanvraag voor een urgentieverklaring indient, zonder eerst zelf aantoonbaar naar passende woonruimte te hebben gezocht is dit een indicatie dat de woningzoekende zelf dit middel niet als een uiterste, laatste redmiddel beschouwt. Voor een aanvraag op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a, van deze verordening geldt een afwijkende termijn van twee maanden.

Lid 1, onder n

Gezien de druk op de woningmarkt in de woningmarktregio Haaglanden zeer hoog is zal een voorrangspositie door verlening van een urgentieverklaring terughoudend moeten worden toegewezen. De aanvraag wordt geweigerd, wanneer de aanvrager in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag, blijkt diens inschrijving in de basisadministratie, niet tenminste twee jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring is ingediend woonachtig was. Deze weigeringsgrond spreekt voor zich.

Artikel 4:6

In deze bepaling staan de urgentiecategorieën die volgens artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 in ieder geval behoren tot urgente woningzoekenden bij de toepassing van artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingsverordening 2014.

onder a

Aanvragen van woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, kunnen niet worden geweigerd op grond van artikel 4:5, eerste lid onder k en m. Bij deze urgentiecategorie wordt opgemerkt dat deze urgentiegrond zich, naast de overige in het eerste lid onder a genoemde omstandigheden, pas voordoet als "de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte" naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

onder b

Voor de genoemde urgentiecategorie wordt opgemerkt dat het enkele bestaan van een mantelzorgrelatie tussen een inwoner van de regiogemeente en een woningzoekende van

elders, geen grond is voor toekenning van een urgentieverklaring. Het verlenen of ontvangen van mantelzorg moet een dusdanige impact op het leven van aanvrager hebben, dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een voor aanvrager dringend noodzakelijke behoefte aan andere woonruimte. Enkele basisvoorwaarden zijn opgenomen in het artikel. Daarnaast kan aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Artikel 4:7

Lid 1

Hoewel sociale en/of medische omstandigheden aanleiding kunnen zijn om voor een voorrangspositie in aanmerking te komen kan een urgentieverklaring niet worden gebruikt voor het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Een urgentieverklaring kan niet worden gebruikt om toegang te krijgen tot de woningmarktregio Haaglanden, met uitzondering van de wettelijke urgentiecategorieën uit artikel 12, derde lid, van de Huisvestingsverordening 2014, zijn de urgentiecategorieën in deze bepaling daarom beperkt tot woningzoekenden die reeds zijn toegetreden tot de woningmarktregio Haaglanden.

Voor indeling tot deze urgentiecategorie dient de situatie, op het moment van de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangspositie, actueel te zijn. Van anticipatie op een toekomstige situatie kan alleen sprake zijn, indien vaststaat dat de medische omstandigheid van de aanvrager zich dusdanig zal ontwikkelen dat deze op korte termijn zeker zal leiden tot een voorrangspositie. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Een 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.

Lid 2

Indien een woonkostentoeslag wordt verstrekt, die de ontvanger verplicht tot het verhuizen naar een passende woonruimte, kan een woningzoekende worden ingedeeld tot deze urgentiecategorie. Voor zover het vervallen van een woonkostentoeslag niet wordt gecompenseerd door een (hogere) huurtoeslag dienen gemeenten de betrokkene 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 worden ingetrokken.

Lid 3

Een derde urgentiecategorie betreft herstructureringskandidaten. Aan hen kan een voorrangspositie worden verleend, althans voor zover zij niet anderszins tijdig andere woonruimte kunnen verkrijgen. Ten aanzien van de herstructureringskandidaten is sprake van een bijzondere verantwoordelijkheid door de betreffende gemeenten en verhuurder(s). Het belang van een goede voortgang van het proces is dusdanig, dat verwacht mag worden zij zich zullen inspannen om de herhuisvesting tijdig te laten plaatsvinden. Over het aantal per jaar aan herstructureringskandidaten te verstrekken voorrangsposities zal, in verband met de gedeelde woningmarktregio, overleg tussen de regiogemeenten plaatsvinden. Dit kan leiden tot afspraken over het maximale aantal per gemeente te huisvesten

herstructureringskandidaten met een voorrangspositie. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Artikel 4:8

De voorrangspositie door een urgentieverklaring geldt in principe voor een termijn van drie maanden, omdat de aard van het huisvestingsprobleem dusdanig dringend is dat op korte termijn een passende woonruimte noodzakelijk is. Voor herstructureringskandidaten geldt een afwijkende termijn van maximaal twaalf maanden, wanneer de aard van dit huisvestingsprobleem dit toelaat.

Lid 3 en 4

Wanneer een woningzoekende met een voorrangspositie binnen de periode dat een urgentieverklaring geldig is een woningaanbieding weigert vervalt de urgentieverklaring niet. Op het moment dat de urgentieverklaring van rechtswege vervalt en een aanvraag voor verlenging van de urgentieverklaring wordt ingediend, zullen alle weigeringen bij de beoordeling van de verlenging worden betrokken. Woonruimten die zijn geweigerd welke passend worden geacht, volgens het bij de urgentieverklaring verleende zoekprofiel, zullen ertoe leiden dat een urgentieverklaring niet wordt verlengd. Het niet optimaal benutten van de voorrangspositie met een urgentieverklaring zal eveneens leiden tot een afwijzing van een aanvraag voor verlenging van de urgentieverklaring. Een voorrangspositie is niet optimaal benut wanneer de woningzoekende niet heeft gereageerd op aangeboden woonruimte die volgens, het bij de urgentieverklaring verleende, zoekprofiel passende wordt geacht en deze woonruimte aan de woningzoekende met voorrangspositie zou zijn aangeboden indien deze wel op het aanbod gereageerd had.

De verlenging van de urgentieverklaring dient aangevraagd te worden binnen twee weken nadat deze is verlopen.

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

Om aanvragen van een urgentieverklaring op uniforme wijze te beoordelen en onrechtmatigheden, als gevolg van verschillen van interpretatie van de huisvestingsverordening, te voorkomen kunnen burgemeester en wethouders beleidsregels stellen.

Lid 5

In afwijking van de algemene voorrangspositie die aan een urgentieverklaring wordt toegekend is het mogelijk om in sommige situaties een woonruimte toe te wijzen middels een éénmalig directe aanbieding. Deze mogelijkheid kan worden benut voor huisvesting van woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval woningzoekenden die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte gematcht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften. Woningcorporaties dragen, conform het bepaalde in deze verordening, zorg voor de regionale bemiddelingslijst van de hiertoe behorende kandidaten.

Bij het direct aanbieden zal een woning met specifieke kenmerken worden geclaimd voor de woningzoekende met de daartoe specifieke behoefte, die is ingedeeld in een

urgentiecategorie. Deze afwijkende wijze van aanbieden houdt in dat de corporatie een woonruimte rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt. Bij een weigering van de woonruimte die passend wordt geacht, volgens het bij de urgentieverklaring verleende zoekprofiel, zal geen nieuw aanbod worden gedaan en de urgentieverklaring vervallen. Een huisvestingsprobleem op grond van artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 dient van dien aard te zijn dat een passende oplossing niet kan worden geweigerd.

Hoofdstuk 5: wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

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

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

Artikel 5: 1

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

Artikel 5:4

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 5: 5

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 5: 8

Het vergunningenregime inzake onttrekking is facultatief en heeft alleen betrekking op

bestaande woningbouw. In bijlage V kunnen burgemeester en wethouders aangeven voor welke categorieën woonruimte het regime van toepassing is.

Artikel 5:9

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.

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.

Lid 3 en 4

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

Lid 4

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

Weigeren mag alleen indien het belang van de gemeente groter is dan het belang van de

eigenaar van woonruimte (en dus niet even groot) én door de eigenaar van woonruimte niet kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden en voorschriften. De gemeenteraad stelt in de Huisvestingsverordening de voorwaarden die burgemeester en wethouders aan een vergunning mogen verbinden.

Artikel 5:12, 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 5:13, 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 5:14

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 7

Artikel 7:1

Verslaglegging is voorzien voor 1 april van elk jaar. Daarmee loopt de verslaglegging vooruit op het bod dat woningcorporaties 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 woningcorporaties moet zijn.

Artikel 7:3

Lid 2

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.

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

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

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

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

Artikel 7:6

Op grond van artikel 19 van de Huisvestingswet 2014 is de mandatering van bevoegdheden aan verhuurders mogelijk, het gaat hierbij om het verlenen en intrekken van huisvestingsvergunning. Daarnaast biedt dit artikel de mogelijkheid om diverse taken aan de woningcorporatie te mandateren, met name ten aanzien van de uitvoering van de verordening. In het bijzonder geldt dit ten aanzien van de toepassing van inschrijvingsprotocol, passendheidstabel huur-inkomen en passendheidstabel naar grootte woning / huishouden.