

Datum
9 mei 2023

Registratienummer
DSO/10507746
RIS315301

Geamendeerd voorstel van het college inzake Huisvestingsverordening Den Haag 2023

Toelichting

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om met een huisvestingsverordening onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. Omdat de looptijd van de vigerende Huisvestingsverordening Den Haag 2019 afloopt per 1 juli 2023 na de wettelijke looptijd van vier jaar, moet een nieuwe huisvestingsverordening worden vastgesteld. In deze verordening kunnen regels gegeven worden met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad. Conform de Huisvestingswet 2014 wordt de vaststelling of wijziging van deze huisvestingsverordening afgestemd met de overige gemeenten die deel uitmaken van dezelfde woningmarktregio. De uitvoering van deze verordening heeft lokale én regionale aspecten. Deze verordening bevat regels die invloed hebben op de verdeling van woonruimten in de hele regio. Om deze reden is door alle regiogemeenten gekozen voor een, waar mogelijk, gelijklopende verordening. De beleidsdoelen in de regio worden in de nieuwe Huisvestingsverordening doorgezet, waardoor de lijn van deze verordening wordt doorgezet. Deze verordening maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel samen met de Woonvisie, Woonagenda en prestatieafspraken.

Besluitvorming

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 9 mei 2023,

gelet op:

- artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, en
- artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Den Haag 2023:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- actiegebied:	een gebied dat burgemeester en wethouders hebben aangewezen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat sloop of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden;
- Bibob-toets	een toets als bedoeld in art 3 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (wet Bibob);
- burgemeester en wethouders:	de burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag;
- BRP:	de basisregistratie zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- campuscontract:	een huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- CBS-code:	de unieke code die door het Centraal Bureau voor de Statistiek is vastgesteld voor de gemeenten en de daarbinnen gelegen wijken en buurten;
- college:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag;
- DAEB-inkomensgrens:	de inkomensgrens bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- doorstromer:	een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd als huurder beschikt over een zelfstandige woonruimte (met uitzondering van een flexwoning) binnen de regio en deze na verhuizing leeg achterlaat;
- duurzaam gemeenschappelijke huishouden:	een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen; er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
- economische binding:	een binding aan de regio overeenkomstig artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 waarbij de woningzoekende binnen of vanuit de regiogemeente werkt en daarmee in het levensonderhoud voorziet;
- eigenaar:	diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, en ook de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht zoals bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- flexwoning:	een woonruimte gerealiseerd in tijdelijk neergezet of tijdelijk getransformeerd vastgoed, die doelbewust en tijdelijk als een aanvulling op de permanente woningvoorraad in gebruik wordt gegeven ;
- grote gezinnen:	een duurzaam gemeenschappelijk huishouden met minimaal één volwassene en vier kinderen;

-	gepubliceerd woningaanbod:	het openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
-	herstructureringskandidaat:	een woningzoekende die op het moment van een aanwijzing van een actiegebied: a. ingeschreven staat in de basisregistratie personen (BRP) op het adres; en b. met toestemming van de eigenaar als huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte;
-	hoofdverblijf:	het adres waarop een persoon staat ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP) en daadwerkelijk het grootste deel van zijn tijd woonachtig is;
-	huishouden:	een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
-	huishoudinkomen:	het huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
-	huisvestingsvergunning:	de vergunning zoals bedoeld in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014;
-	huurder:	de huurder zoals bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Woningwet;
-	huurprijs:	de huurprijs zoals omschreven in artikel 1, tweede lid onder a, van de Huisvestingswet 2014;
-	huurprijsgrens:	de huurprijsgrens zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de Huurtoeslag en artikel 2 Besluit huurprijzen woonruimte;
-	ingezetene:	degene die volgens de inschrijving in de BRP woonachtig is in een gemeente in de regio en diens hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte;
-	indicatie:	een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperking(en) van een woningzoekende blijkt en waarin staat, of op basis waarvan, kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende dient te worden afgestemd;
-	inschrijfduur:	de periode dat een woningzoekende aaneensluitend staat ingeschreven in het register zoals bedoeld in artikel 3:3, eerste lid;
-	inwoning:	het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
-	kamer:	een verblijfsruimte zoals bedoeld in artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012;
-	leegstand:	de leegstand zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van de Leegstandwet;
-	maatschappelijke binding:	de binding aan de regio zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, aanhef en onder b van de Huisvestingswet 2014;
-	mantelzorg:	de zorg zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

- mantelzorgrelatie:	de uitdrukkelijke of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
- middenhuur woonruimten:	woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens en tot en met 185 punten op grond van artikel 5 Besluit huurprijzen woonruimte en artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; alle woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens die minder of gelijk is aan de volgens Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten gestelde maximale huurprijs voor 185 punten; voor de puntenvaststelling voor woonruimten onder a en onder b van de gemeente wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerende zaakbelasting;
- NHG-kostengrens:	de voor dat jaar vastgestelde kostengrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) van woonruimte zonder energiebesparende maatregelen, volgens de voorwaarden en normen van de NHG;
- ondersteuning:	de noodzakelijke hulp die wordt geleverd in het kader van het voeren van een zelfstandig huishouden;
- ondersteuningsvraag:	de vraag naar ondersteuning in verband met een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen;
- onttrekkingsvergunning:	de vergunning zoals bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- onzelfstandige woonruimte:	een woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- prestatieafspraken:	de afspraken zoals bedoeld in artikel 44 van de Woningwet;
- regio:	het woningmarktgebied bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
- register:	het regionale register van woningzoekenden;
- register van standplaatszoekenden:	het gemeentelijk register van standplaatszoekenden;
- SHH:	de vereniging Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden;
- splitsingsvergunning:	de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014;
- standplaats:	een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn, waardoor een woonwagen op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of de gemeente kan worden aangesloten;
- standplaatszoekende:	degene die in het register van standplaatszoekenden is ingeschreven;

- starter:	een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet als huurder over een zelfstandige woonruimte binnen de regio beschikt;
- statushouders:	de in artikel 12, vierde lid van de Huisvestingswet 2014 bedoelde categorie vergunninghouders;
- SVH:	de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
- toeristische verhuur:	in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;
- toetsingscommissie:	de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 4:1;
- urgentieverklaring:	een besluit dat een woningzoekende indeelt in een urgentiecategorie zoals bedoeld in artikel 12 van de Huisvestingswet 2014;
- wettelijke taakstelling:	de voor de gemeente geldende taakstelling op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
- woningcorporatie:	een toegelaten instelling zoals omschreven in artikel 19 van de Woningwet;
- woningzoekende:	het huishouden dat zich heeft ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden;
- woningvorming:	het verbouwen tot twee of meer woonruimten zoals bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- woonadres:	het woonadres zoals omschreven in artikel 1.1, onder o, sub 1 ^o van de Wet basisregistratie personen;
- woonduur:	de onafgebroken periode gedurende welke een huurder de huidige woonruimte binnen de regio zelfstandig bewoont, volgens de gegevens van de basisregistratie personen;
- woonoppervlakte:	het totaal van de oppervlakten van de vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer of doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes zoals een kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte of schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m ² , garage, zolder niet zijnde een vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld;
- woonruimte:	een woonruimte zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder l. van de Huisvestingswet 2014;
- WOZ-waarde:	de waarde vastgesteld zoals bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken;
- zelfstandige woonruimte:	een zelfstandige woonruimte zoals omschreven in artikel 234 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1:2 Reikwijdte verordening

Deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Den Haag.

Artikel 1:3 Actiegebied

Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimten vrij van bewoning te maken, zodat sloop of verbetering van deze woonruimten kan plaatsvinden.

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2:1 Reikwijdte

1. De artikelen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens én op woonruimten met een middenhuur.
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten, bestemd voor inwoning;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. woonruimten verhuurd op basis van een campuscontract;
 - d. woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning zoals bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet hebben verleend.

Artikel 2:2 Huisvestingsvergunning

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte zoals bedoeld in artikel 2:1, eerste lid, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in artikel 2:1, eerste lid, bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden, dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning

1. Voor een huisvestingsvergunning komen in aanmerking personen die:
 - a. 18 jaar of ouder zijn; of
 - b. op grond van artikel 235 of artikel 253ha Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd zijn verklaard.
2. In aanvulling op het eerste lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als alle leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8, onder a tot en met e of onder l van de Vreemdelingenwet 2000.
3. In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de huurprijsgrens, als het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de voor het huishouden geldende inkomensgrens zoals vermeld in artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
4. In aanvulling op het derde lid, kunnen toegelaten instellingen gebruik maken van de vrije ruimte zoals bedoeld in artikel 48 lid 1 van de Woningwet.
5. In aanvulling op het derde lid wordt er bij de huisvesting van personen met een indicatie zoals bedoeld in artikel 57 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 geen maximum inkomensgrens gesteld.
6. In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de middenhuurgrens, als het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de voor het huishouden geldende inkomensgrens zoals vermeld in artikel 10, tweede lid, onder a, sub 3°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 2:4 Aanvragen huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier, inclusief de hierin aangegeven verplichte documenten.
2. Bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning overlegt de aanvrager een schriftelijke verklaring van de eigenaar, waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte in gebruik te geven.

Artikel 2:5 Verlenen huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders besluiten op de in artikel 2:4 bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag en berichten de aanvrager hierover schriftelijk.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing zoals bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. de naam van de persoon of personen aan wie de huisvestingsvergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.
4. De woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend wordt binnen drie maanden na afgifte door de aanvrager als hoofdverblijf in gebruik genomen .

Artikel 2:6 Criteria toewijzen woonruimten onder de huurprijsgrens

1. De grootte van het huishouden moet in een, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, redelijke verhouding staan tot de grootte van de woonruimte, waarbij woonruimten met een woonoppervlakte van minimaal 80 m² worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie leden.
2. De criteria genoemd in het eerste lid zijn niet van toepassing op woonruimten met een hogere mate van toegankelijkheid, zoals omschreven in bijlage I.
3. Een woonruimte met een hogere mate van toegankelijkheid is uitsluitend passend als:
 - a. er op grond van een gemeentelijke indicatiestelling op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning een functiebeperking van het huishouden is vastgesteld; en
 - b. de functiebeperking naar het oordeel van de burgemeester en wethouders daardoor in redelijke verhouding staat tot de hogere mate van toegankelijkheid van de woonruimte.
4. Dit artikel is niet van toepassing op woonruimten boven de huurprijsgrens.

Artikel 2:7 Weigeringsgronden huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning weigeren, als:

- a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2:3;
- b. het huishouden als gevolg van het verlenen van de huisvestingsvergunning meer dan één woonruimte in gebruik zal krijgen, tenzij burgemeester en wethouders toestaan dat het huishouden vanwege verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik mag hebben waarvan feitelijk slechts één woonruimte wordt bewoond;
- c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen;
- d. de woonruimte is gelegen in een actiegeried;
- e. burgemeester en wethouders bepalen dat het een woonruimte betreft waarvoor, gezien de fysieke inrichting of de ruimtelijke positie van de woonruimte een specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over deze indicatie beschikt;
- f. de woonruimte niet passend is op grond van artikel 2:6;
- g. de aanvraag toeziet op een woonruimte aangewezen in artikel 5:27, tenzij er op grond van artikel 5:28 een vergunning is verleend of op grond van artikel 5:31 een ontheffing op het verbod van Artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is verleend;
- h. de aanvraag toeziet op gebruik van een zelfstandige woonruimte dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders als onzelfstandig wordt aangemerkt.

Artikel 2:8 Intrekken huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning intrekken, als de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan de vergunninghouder wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning intrekken, als de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend niet in gebruik is genomen binnen de gestelde termijn van artikel 2:5, vierde lid.

Artikel 2:9 Beschikbaar komen voor verhuur

1. De eigenaar van een woonruimte, zoals bedoeld in artikel 2:1, meldt het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders.
2. Een woonruimte komt ter beschikking, wanneer:
 - a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
 - b. de woonruimte is ontruimd;
 - c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt door de eigenaar dat dit slechts korte tijd het geval is;
 - d. op een andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur is.
3. Indien de eigenaar aan een in het eerste lid bedoelde woonruimte onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden wil uitvoeren, waardoor de woonruimte tijdelijk niet bewoond kan worden, is de eigenaar verplicht:
 - a. de noodzakelijke geplande tijdsduur voor deze werkzaamheden aan burgemeester en wethouders te melden; en
 - b. de beëindiging van deze werkzaamheden te melden.
4. De eigenaar stelt, de door burgemeester en wethouders aan te wijzen, ambtenaren in de gelegenheid de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de vorige leden.

Hoofdstuk 3 Woonruimteverdeling

Artikel 3:1 Reikwijdte

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op woonruimten die onder de huurprijsgrens verhuurd worden door een woningcorporatie.
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten, bestemd voor inwoning;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. woonruimten verhuurd op basis van een campuscontract;
 - d. woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning zoals bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet hebben verleend;
 - e. standplaatsen.

Artikel 3:2 Nadere normen van toewijzing

1. Ten behoeve van de in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet aan de woningcorporaties gestelde voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders, op verzoek van de woningcorporaties nadere normen stellen ten aanzien van:
 - a. het (maximum) huishoudinkomen in relatie tot de hoogte van de huur;
 - b. de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van de toewijzing.

Artikel 3:3 Inschrijving als woningzoekende

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie schrijven zich in het regionale register van woningzoekenden in.
2. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven wanneer de aanvrager 18 jaar of ouder is of op grond van artikel 235 of artikel 253ha Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd is verklaard.
3. Woningcorporaties hanteren een gezamenlijk register en stellen ten aanzien van inschrijving in dat register een uniform protocol op, dat ten minste aan de volgende uitgangspunten moet voldoen:
 - a. het protocol wordt openbaar gemaakt;
 - b. onderdeel van de inschrijving is de registratie van een eventuele urgentieverklaring;
 - c. woningcorporaties stemmen het te hanteren protocol af met burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij werkzaam zijn.
4. Indien het protocol naar het oordeel van burgemeester en wethouders onvoldoende voldoet aan de uitgangspunten in het vorige lid treden zij binnen zes weken in overleg.
5. Woningcorporaties zullen een inschrijving laten vervallen als:
 - a. de woningzoekende een woonruimte heeft aanvaard;
 - b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - c. de woningzoekende daarom verzoekt;
 - d. de woningzoekende is overleden;
 - e. de woningzoekende het inschrijfgeld niet binnen de betalingstermijn heeft voldaan;
 - f. de woningzoekende doelbewust fraudeert met zijn inschrijvingsgegevens.
6. In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving niet vervallen als de woningzoekende binnen de regio:
 - a. tijdelijk in een wisselwoning verblijft, of een tijdelijke woonruimte of flexwoning huurt;
 - b. een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, dat verzoekt;
 - c. na inschrijving op een ander woonadres in de BRP niet over zelfstandige woonruimte beschikt, dat verzoekt;
 - d. een huurovereenkomst voor bepaalde tijd zoals bedoeld in artikel 271, eerste lid onder a en b, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan;
 - e. een 1-kamerwoning accepteert, dat verzoekt.
7. In aanvulling op het vijfde lid kan de inschrijving van een herstructureringskandidaat tijdelijk, voor een periode tot twee jaar na de eerste verhuizing, worden hersteld, indien de herstructureringskandidaat:
 - a. een woning heeft moeten verlaten en hiervoor een andere woning heeft geaccepteerd; en
 - b. binnen twee jaar na de eerste woningacceptatie daarom verzoekt.

Artikel 3:4 Publicatie vrijkomende woonruimte

1. Woningcorporaties bieden hun voor verhuur vrijkomende woonruimten aan op een uniform medium.
2. Bij de publicatie van de voor verhuur vrijkomende woonruimte geven de woningcorporaties inzicht in de toegankelijkheid van de woonruimte, zoals opgenomen in bijlage I, aansluitend bij de werkwijze vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning.
3. Woonruimten die op grond van artikelen 3:9, 3:10 of 3:11 zijn aangeboden en niet worden gepubliceerd moeten achteraf worden verantwoord.

Artikel 3:5 Rangorde voor woningaanbod

1. Woningcorporaties dienen de woningzoekende, die voor een overeenkomstig artikel 3:4, eerste lid, aangeboden woonruimte in aanmerking komt, te selecteren uit de woningzoekenden die op de betreffende woonruimte hebben gereageerd en aan de in artikel 2:6 bedoelde voorwaarden voldoen. Zij nemen daarbij de volgende rangorde in acht:
 - a. woningzoekenden met een urgentieverklaring zoals bedoeld in artikel 4:3;
 - b. woningzoekenden die vallen in de categorie regionaal en lokaal maatwerk zoals omschreven in artikel 3:7 en 3:8;
 - c. overige woningzoekenden.
2. Met in achtneming van de rangorde in categorieën woningzoekenden zoals bepaald in het eerste lid wordt de volgorde van belangstellenden als volgt nader vastgesteld:
 - a. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden hebben gereageerd, gaat de woningzoekende met de langste inschrijfduur of inschrijfduur plus woonduur voor;
 - b. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben gereageerd, gaat de woningzoekende van wie de urgentieverklaring het eerst eindigt voor;
 - c. indien er meerdere woningzoekenden reageren met een gelijk aflopende urgentieverklaring is voor de onderlinge volgorde de langste inschrijfduur of woonduur bepalend;
 - d. in afwijking van het gestelde onder c gaat in het geval dat twee kandidaten met herstructureringsvoorrang een urgentieverklaring met gelijke vervaldatum hebben, de kandidaat waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidig adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woonruimte voor;
 - e. in aanvulling op het gestelde onder d is voor de onderlinge volgorde de langste woonduur bepalend, in het geval er meerdere kandidaten met een herstructureringsvoorrang zijn waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidige adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woonruimte.
3. In aanvulling op het gestelde onder het tweede lid, onder a, wordt er zowel binnen de categorie lokaal- als regionaal maatwerk een onderlinge volgorde gehanteerd, waarbij de invloed van de regel op het terugdringen van schaarste leidend is.
4. Burgemeester en wethouders spreken deze volgorde regionaal af, gericht op het terugdringen van regionale schaarste zoals beschreven in bijlage IV, in overleg met de woningcorporaties en zorgen dat deze in ieder geval gepubliceerd wordt op een uniform medium.

Artikel 3:6 Categorieën woningzoekenden

1. Voor een starter geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur als criterium.
2. Voor een doorstromer geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur en de woonduur op het moment van inschrijving in het register van woningzoekenden, met een maximum van vijf jaar, als criterium.

Artikel 3:7 Regionaal maatwerk

1. Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen binnen de wettelijk maximaal toegestane percentages met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, te benoemen regionale categorieën knelpunten.
2. Van in het eerste lid omschreven regionaal maatwerk is ieder geval sprake bij:
 - a. grote gezinnen die doorstromen binnen de regio en een corporatiewoning achterlaten kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten gelijk aan of groter dan 80 m² woonoppervlakte;

- b. huishoudens die een corporatiewoning achterlaten met een woonoppervlakte groter of gelijk aan 65 m² bij een eengezinswoning en groter of gelijk aan 80 m² voor overige woningtypen, kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten kleiner dan 80 m² die niet zijn gekenmerkt als eengezinswoning;
- c. doorstromers binnen de regio die een schaarse grote corporatiewoning achterlaten, kunnen met een maximum van 5% van het vrijkomende aanbod direct worden bemiddeld naar een “niet eengezinswoning” kleiner dan 80 m² en een huur tot en met de huurprijsgrens die gelabeld is voor een kleiner passend huishouden.

Artikel 3:8 Lokaal maatwerk

1. Woonruimten genoemd in artikel 3.1 kunnen binnen de wettelijk maximaal toegestane percentages met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.
2. De in het eerste lid omschreven woonruimten kunnen met voorrang worden toegewezen ten behoeve van het oplossen van door burgemeester en wethouders, in afstemming met betrokken partijen, te benoemen lokale categorieën knelpunten op de woningmarkt.
3. Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder het tweede lid genoemde categorieën knelpunten, waarbij:
 - a. de regels transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
 - b. er aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën knelpunten.
4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop aan de voorgaande leden invulling wordt gegeven en monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing.

Artikel 3:9 Huisvesten zorg-doelgroepen

1. Burgemeester en wethouders maken jaarlijks afspraken, met onder andere de woningcorporaties, over de hoeveelheid van de voor verhuur vrijkomende woonruimte, die uitsluitend in het kader van de uitstroom uit instellingen voor Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen, residentiele instellingen voor verslavingszorg, geestelijke gezondheidszorg, Housing First, Jeugdzorg (met verblijf) en de huisvesting van ex-gedetineerden gericht worden toegewezen.
2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.
3. De woningcorporaties maken de afspraken uit het eerste lid openbaar, voordat gericht wordt toegewezen.
4. Burgemeester en wethouders informeren de regio over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie.

Artikel 3:10 Afwijkend aanbieden

1. Een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur, in zwaarwegende gevallen, ten aanzien van de zorgplicht als verhuurder een voor verhuur beschikbaar gekomen woonruimte uit eigen beheer aanbieden aan een eigen huurder.
2. Een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur in overleg met de gemeente, in naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarwegende gevallen, een ter beschikking voor verhuur gekomen woonruimte toewijzen.
3. Voor plaatsing op de in het tweede lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, zeer hoge mate van urgentie.
4. Een woningcorporatie kan op basis van verhuurresultaten na overleg met burgemeester en wethouders alternatieve voorrangsbepalingen hanteren.

5. In het algemeen belang van volkshuisvesting, in het bijzonder de doorstroming, kunnen woningcorporaties in overleg met en toestemming van burgemeester en wethouders beslissen dat voor aangewezen woonruimten artikel 3:5, eerste lid, onder a, niet van toepassing is.
6. Een woningcorporatie kan direct na voltooiing van de werken voor een ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde woning een eenmalig aanbod van die woning doen aan een woningzoekende die als herstructureringskandidaat het gebied van die woning heeft moeten verlaten en waarmee volgens het sociaal plan voorafgaand aan die ingrijpende verbetering of nieuwbouw is overeengekomen dat deze kan terugkeren.
7. Op bovenstaande leden is een afwijkende wijze van aanbieden en andere rangordebepaling dan die in artikel 3:4 en 3:5 van toepassing.

Artikel 3:11 Directe aanbieding

1. In afwijking van artikel 3:4 en 3:5 kunnen uitsluitend woonruimten direct worden aangeboden als:
 - a. een passend aanbod moet worden gedaan aan statushouders, die op grond van en volgens een wettelijke taakstelling in de gemeente een woonruimte aangeboden moeten krijgen;
 - b. personen op grond van artikel 3:7, 3:8 of 3:9 passend moeten worden gehuisvest;
 - c. er sprake is van een aanbod op grond van artikel 3:10;
 - d. woningzoekenden die op grond van artikel 4:8, vierde of vijfde lid, een urgentieverklaring hebben toegewezen gekregen.
2. Voor de woningzoekenden bedoeld in het eerste lid, onder d, dragen woningcorporaties regionaal zorg voor een uniforme bemiddelingslijst en het doen van een éénmalig passend woningaanbod.

Artikel 3:12 Afwijken van de rangorde van woningaanbod

Woonruimten kunnen in afwijking van artikel 3:4, eerste lid, en artikel 3:5 worden aangeboden, met een maximum van 10% van het vrijkomende aanbod van woonruimten zoals bedoeld in artikel 3:1, eerste lid,

- a. indien deze door de woningcorporatie op een wijze zoals bedoeld in artikel 3:4, dertien weken vruchteloos of ten minste vijftig maal tevergeefs is aangeboden aan woningzoekenden; of
- b. indien de woonruimte in lokale afspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties wordt aangemerkt als geschikt voor afwijking van artikel 3:4 en 3:5.

Artikel 3:13 Verantwoording toewijzing woonruimte

Woningcorporaties maken openbaar:

- a. de inschrijfduur of de duur van de urgentieverklaring van de woningzoekende, waaraan het gepubliceerde woningaanbod uiteindelijk is toegewezen;
- b. de woonruimten die zijn toegewezen anders dan op grond van artikel 3:5.

Artikel 3:14 Afhandeling klachten

1. Burgemeester en wethouders stellen een klachtencommissie in voor klachten over de uitvoering van regels over woonruimteverdeling.
2. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor een uniform protocol ten aanzien van de klachtenafhandeling.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheden uit het eerste en tweede lid mandateren aan de woningcorporaties.
4. Bij de klachtenafhandeling gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. de klachtencommissie functioneert onafhankelijk van de woningcorporaties;

- b. in de regio Haaglanden wordt een uniform klachtenprotocol gehanteerd;
 - c. jaarlijks, maar uiterlijk 1 maart, rapporteert de klachtencommissie over de ingediende klachten in het voorafgaande jaar en de afhandeling hiervan aan burgemeester en wethouders;
 - d. de klachten en afhandeling hiervan worden openbaar gemaakt.
5. Het oordeel van de klachtencommissie is bindend voor woningcorporaties en voor de klager.
 6. Verhuurders overleggen op verzoek alle noodzakelijke gegevens voor beoordeling van de klacht aan de klachtencommissie.

Hoofdstuk 4 Urgentie

Artikel 4:1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag, nadat de toetsingscommissie over de aanvraag een advies heeft uitgebracht.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in een reglement criteria stellen die de onafhankelijkheid van de toetsingscommissie waarborgen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid zoals bedoeld in het eerste lid mandateren aan een toetsingscommissie.

Artikel 4:2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
 - a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager volgens de BRP diens woonadres heeft; of
 - b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, onder a; of
 - c. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de te verlenen zorg plaatsvindt, bij een aanvraag op grond van artikel 4:6, onder b.
2. Voor de aanvraag van een urgentieverklaring stellen burgemeester en wethouders een verplicht formulier vast, dat de aanvrager invult bij de aanvraag.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het ontvangen van de onder het eerste lid genoemde aanvragen mandateren aan de woningcorporatie of een door het college aan te wijzen instantie.
4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
5. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. een inschrijfnummer waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden; en
 - b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
 - c. een toelichting over welke handelingen de aanvrager heeft verricht en op welke wijze de aanvrager heeft geprobeerd het huisvestingsprobleem op te lossen alvorens een aanvraag in te dienen; en
 - d. informatie over het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de aanvrager; en
 - e. indien de aanvraag is gedaan op verwijzing van een instelling waar aanvrager is opgenomen, een advies van die instantie.
6. Burgemeester en wethouders stellen beleidsregels vast voor het verlenen van een urgentieverklaring aan woningzoekenden.
7. Burgemeester en wethouders stemmen deze beleidsregels af met de regiogemeenten.

Artikel 4:3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor passende woonruimte.
2. Het zoekprofiel geeft aan welke woonruimte voor deze aanvrager passend wordt geacht.
3. Het zoekprofiel van een urgentieverklaring dat is toegewezen op grond van artikel 4:6 en artikel 4:7, eerste en tweede lid, bevat qua grootte en aard de meest eenvoudige woningtypen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk zijn voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
4. Een urgentieverklaring die is toegewezen op grond van artikel 4:7, derde lid, zal de hierbij passende woningtypen bevatten.
5. Het zoekprofiel bevat het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
6. De urgentieverklaring bevat naast het zoekprofiel de volgende informatie:
 - a. de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager;
 - b. het in artikel 4:2, vijfde lid, onder a, bedoelde inschrijfnummer van de aanvrager;
 - c. de periode gedurende welke de urgentieverklaring geldig is;
 - d. voor hoeveel leden van het huishouden de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 4:4 Het zoekgebied

1. Een urgentieverklaring is geldig in de regio.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in beleidsregels het gebied waarin de urgentieverklaring geldig is beperken.

Artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring als naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:

- a. de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 2:3;
- b. er geen sprake is van een urgent huisvestingsprobleem;
- c. de aanvrager kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
- d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of was te voorzien;
- e. het huisvestingsprobleem kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
- f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een aan de aanvrager of lid van diens huishouden toe te rekenen handelen of nalaten;
- g. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar een zelfstandige woonruimte of een andere zelfstandige woonruimte;
- h. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan de aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 4:8 of artikel 4:9;
- i. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
- j. het huishoudinkomen is hoger dan het inkomen genoemd in artikel 2:3, derde lid;
- k. de aanvrager kan naar verwachting bij toepassing van de in artikel 3:5, eerste lid, genoemde rangorde binnen drie maanden een andere woonruimte krijgen;
- l. de aanvrager woont in een onderkomen dat formeel geen zelfstandige woonruimte is, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, eerste lid, onder a;
- m. de aanvrager heeft niet eerst direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden zelf aantoonbaar gereageerd op het beschikbare woningaanbod, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6;

- n. de aanvrager staat niet ten minste al twee jaar voorafgaand aan de aanvraag aansluitend ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeenten in de regio Haaglanden, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6.

Artikel 4:6 Wettelijke urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met l, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
 - a. woningzoekenden die tenminste twee maanden verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
 - b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor de aanvrager dringend noodzakelijk is.
2. Om ingedeeld te kunnen worden in de urgentiecategorie van eerste lid, onder b, is in ieder geval:
 - a. de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger groter dan 5 kilometer en kan de afstand door verhuizing worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer;
 - b. de te verlenen mantelzorg meer dan 8 uur per week, verspreid over tenminste 4 dagen per week.

Artikel 4:7 Overige urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 4:5 genoemde omstandigheden voordoet en indien een woonsituatie binnen de gemeente naar het oordeel van burgemeester en wethouders door sociale of medische omstandigheden zodanig is verstoord dat:
 - a. levensgevaar voor één of meer leden van het huishouden dreigt; of
 - b. één of meer leden van het huishouden zodanig geestelijk, emotioneel of lichamelijk belast is, dat volledige ontwrichting van het huishouden optreedt en de leden zelf niet in staat zijn dit op te lossen.
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 4.5, onder a tot en met l genoemde omstandigheden voordoet en indien de woningzoekende een door burgemeester en wethouders toegewezen woonkostentoeslag ontvangt die structureel is en noodzaakt tot verhuizing.
3. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een herstructureringskandidaat, als zich geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met l genoemde omstandigheden voordoet en er niet al eerder voor de in het actiegebied gelegen woonruimte van de herstructureringskandidaat een urgentieverklaring is afgegeven.

Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring is geldig voor de termijn van drie maanden.
2. Voor herstructureringskandidaten geldt een afwijkende geldigheidstermijn van maximaal twaalf maanden.
3. De urgentieverklaring vervalt:
 - a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of
 - b. bij aanvaarding van vervangende woonruimte; of
 - c. van rechtswege na verloop van de termijn genoemd in het eerste of tweede lid.

4. Binnen twee weken na afloop van de geldigheidstermijn van een toegewezen urgentieverklaring kan een aanvraag worden ingediend voor een éénmalig woningaanbod, als de aanvrager kan aantonen dat deze urgentieverklaring niet binnen de termijn waarvoor deze geldig was kon worden benut en de toetsingscommissie dit bevestigend adviseert.
5. In afwijking van de bovenstaande leden kunnen burgemeester en wethouders besluiten, op advies van de toetsingscommissie, om een urgentieverklaring toe te wijzen voor een éénmalig bemiddelingsaanbod.
6. Op het moment dat het passend éénmalig bemiddelingsaanbod wordt geweigerd, vervalt de urgentieverklaring.

Artikel 4:9 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in, als:
 - a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de urgentieverklaring zou zijn geweigerd, als de juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest;
 - b. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen, als bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest.
3. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.

Hoofdstuk 5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 5:1 Woonruimten met een vergunningplicht voor onttrekking, omzetting of woningvorming

1. Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten behorend tot een gebouw gelegen in alle wijken van Den Haag.
2. Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is niet van toepassing op woonruimten van woningcorporaties gelegen in een actiegebied.

Artikel 5:2 Vergunningplicht onttrekking, omzetting of woningvorming

De in artikel 5:1 genoemde woonruimten mogen niet zonder vergunning:

- a. anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken;
- b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten voor drie of meer personen worden omgezet;
- c. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten.

Artikel 5:3 Aanvragen vergunning onttrekking, omzetting of woningvorming

1. Een aanvraag voor een vergunning op grond van artikel 5:1 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag moeten in ieder geval de volgende gegevens worden verstrekt:
 - a. het adres van de woning;
 - b. de naam en het adres van de aanvrager;
 - c. de gegevens over de bestaande situatie en het aantal kamers en de woonoppervlakte;
 - d. de gegevens over de beoogde situatie en het aantal kamers en het aantal bewoners.

Artikel 5:4 Voorwaarden en voorschriften onttrekking, omzetting of woningvorming

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 worden de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden:

- a. een beperkte geldigheidsduur van de vergunning, als de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
- b. het voldoen aan de eisen die betrekking hebben op overbewoning, hygiëne en overlast, zoals omschreven in afdeling 7.3 van het Bouwbesluit 2012;
- c. bij het omzetten in onzelfstandige woonruimte naar meer dan vier wooneenheden doet de aanvrager een gebruiksmelding op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012;
- d. na omzetting heeft de zelfstandige woonruimte, die onzelfstandig gebruikt wordt, een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² per bewoner, conform de normen van NEN 2580;
- e. de geluidsoverdracht tussen de woonruimte en de omliggende woonruimten heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB, bij onzelfstandig gebruik van de woonruimte door vijf of meer personen.

Artikel 5:5 Weigeringsgronden onttrekking, omzetting of woningvorming

Een vergunning als bedoeld in artikel 5:1 kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de door aanvrager voorgestelde wijziging;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet of niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. 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;
- d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning.

Artikel 5:6 Aanvullende weigeringsgronden onttrekking, omzetting of woningvorming

1. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, kan worden geweigerd indien de aanvraag toeziet op een woonruimte die is gelegen in één van de kwetsbare gebieden aangewezen in de Woonvisie Den Haag 2022.
2. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien de aanvraag toeziet op een woonruimte die gelegen is in een wijk met een gemiddelde WOZ-waarde in het goedkope segment of het middeldure segment, ***waarbij in wijken die (deels) onderdeel uitmaken van de structuurvisie CID, nieuwbouwwoningen die opgeleverd worden binnen het CID na 1 juli 2023 niet meetellen in de berekening voor de gemiddelde WOZ-waarde.**
3. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien er in de wijk, waarop de vergunning toeziet, meer dan 5% van de woonruimten al wordt gebruikt voor onzelfstandige bewoning door drie of meer personen, ***waarbij in wijken die (deels) onderdeel uitmaken van de structuurvisie CID, nieuwbouwwoningen die opgeleverd worden binnen het CID na 1 juli 2023 niet meetellen in de berekening van de 5% .**
4. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien de aanvraag toeziet op het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten voor meer dan acht personen.

5. In afwijking van het derde lid kan een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, worden toegekend, indien de aanvraag toeziet op:
 - a. een woonruimte van een woningcorporatie, die met campuscontract verhuurd zal worden; en
 - b. een woonruimte niet gelegen in de in het eerste lid aangewezen gebieden of in de in het tweede lid aangewezen wijken; en
 - c. op het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten voor minder dan negen personen; en
 - d. het realiseren van de doelstellingen die met burgemeester en wethouders tot stand zijn gekomen in afspraken op grond van artikel 44 van de Woningwet.
6. Een vergunning als bedoeld in artikel 5:2, onder b, wordt geweigerd indien de aanvraag toeziet op een woonruimte als bedoeld in artikel 5:27, tenzij er op grond van artikel 5:31 een ontheffing op het verbod van artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is verleend.
7. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, wordt geweigerd indien de aanvraag toeziet op woonruimten gelegen in één van de (verbod op woningvorming-) gebieden, zoals weergegeven in bijlage III (donkergele gebieden), vanwege negatieve gevolgen door woningvorming op de kwaliteit van de woonruimtevoorraad of voor het karakter dan wel de leefbaarheid in het gebied.
8. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, wordt vanwege negatieve gevolgen door woningvorming op de leefbaarheid geweigerd wanneer de aanvraag toeziet op woonruimten gelegen in de wijk Rivierenbuurt, zoals weergegeven in bijlage III.
9. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, wordt vanwege negatieve gevolgen door woningvorming op de leefbaarheid geweigerd wanneer de aanvraag toeziet op woonruimten gelegen in de wijk Duindorp, zoals weergegeven in bijlage III.
10. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, wordt geweigerd indien de uit woningvorming beoogde woonruimten:
 - a. niet beschikken over een woonoppervlakte van minimaal 40 m²; en
 - b. niet beschikken over tenminste één volledige bouwlaag, dan wel over meerdere volledige bouwlagen.

Artikel 5:7 Intrekken vergunning onttrekking, omzetting of woningvorming

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 5:1 intrekken indien:

- a. de houder van die vergunning niet binnen een jaar nadat die vergunning onherroepelijk is geworden is overgegaan tot onttrekking, omzetting of woningvorming;
- b. die vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. de voorwaarden of voorschriften vastgelegd in de artikelen uit hoofdstuk 5 niet worden nageleefd;
- e. de op grond van artikel 5:2, onder b, genoemde onzelfstandige woonruimten langer dan zes maanden niet als onzelfstandige woonruimte is gebruikt.

Artikel 5:8 Ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van pied-à-terre

1. In afwijking van artikel 5:2, onder a, kan een zelfstandige woonruimte door de eigenaar in gebruik worden genomen ten behoeve van pied-à-terre, als hiervoor een ontheffing is verleend.
2. De in het eerste lid bedoelde ontheffing wordt aangevraagd door degene die de woonruimte in gebruik neemt ten behoeve van een pied-à-terre.
3. De in het eerste lid genoemde ontheffing kan uitsluitend worden afgegeven voor de duur dat de eigenaar de woonruimte als pied-à-terre in gebruik heeft.

4. De in het derde lid genoemde termijn vervalt op het moment dat de woonruimte verkocht of verhuurd wordt.

Artikel 5:9 Voorwaarden en voorschriften ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van pied-à-terre

1. Aan een ontheffing als bedoeld in artikel 5:8, eerste lid worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. de aanvraag wordt gedaan door de eigenaar die de woonruimte als tweede woning in gebruik zal nemen;
 - b. er staat niemand in de BRP ingeschreven op het adres van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet;
 - c. er is voor de woonruimte waar de aanvraag op toeziet geen vergunning verleend als bedoeld in artikel 5:2, onder b;
 - d. er is geen vergunning verleend als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid voor het in gebruik geven van toeristische verhuur van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet;
 - e. de eigenaar staat niet in de BRP ingeschreven als bewoner van een woonruimte in de gemeente Den Haag.
2. Aan een ontheffing als bedoeld in artikel 5:8, eerste lid worden de volgende voorschriften verbonden:
 - a. de woonruimte waarop de aanvraag toeziet kan uitsluitend in gebruik worden gegeven voor gebruik ten behoeve van pied-à-terre voor de eigenaar en diens duurzaam gemeenschappelijk huishouden;
 - b. op het moment dat de woning als pied-à-terre gebruikt wordt, dienen de gebruikers elk over 12 m² gebruiksoppervlakte te beschikken;
 - c. er mogen op de woonruimte waarop de aanvraag toeziet geen bewoners in de BRP worden ingeschreven;
 - d. de woonruimte waarop de aanvraag toeziet wordt niet voor andere vormen van toeristische verhuur in gebruik gegeven;
 - e. de ontheffing is niet overdraagbaar.

Artikel 5:10 Weigeringsgronden ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van pied-à-terre

Een ontheffing als bedoeld in artikel 5:8, eerste lid wordt geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de door aanvrager voorgestelde tijdelijke ontheffing;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet of niet voldoende wordt gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de ontheffing;
- c. het verlenen van de ontheffing leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
- d. de woonruimte waarop de aanvraag van de ontheffing toeziet is aangewezen in artikel 5:27, tenzij de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
- e. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de ontheffing;
- f. er voor de woonruimte waarop de aanvraag toeziet een vergunning als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid met een nog geldige termijn is verleend.

Artikel 5:11 Intrekken ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van pied-à-terre

Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing als bedoeld in artikel 5:8, eerste lid, intrekken indien:

- a. die ontheffing is verleend op grond van door de houder van die ontheffing verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- b. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 5:9, niet worden nageleefd;
- c. de houder van die ontheffing daartoe verzoekt.

Artikel 5:12 Vergunning kadastrale splitsing

Artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle gebouwen in alle wijken van Den Haag, die een woonruimte onder de huurprijsgrens bevatten.

Artikel 5:13 Aanvraag vergunning kadastrale splitsing

1. Een aanvraag van een vergunning in artikel 5.8 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag moeten de volgende gegevens worden verstrekt:
 - a. het adres van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. de naam en het adres van de aanvrager;
 - c. de kadastrale ligging;
 - d. een splitsingstekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - e. een bouwkundig rapport met een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud van het gebouw.

Artikel 5:14 Voorwaarde en voorschrift kadastrale splitsing

Indien er niet kadastraal gesplitst is vervalt de vergunning op grond van artikel 5.8 na één jaar, tenzij er in de vergunning een andere geldigheidsduur is vermeld.

Artikel 5:15 Weigeringsgronden vergunning kadastrale splitsing

1. Een vergunning op grond van artikel 5:8 kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager;
 - b. het belang van de aanvrager niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
 - c. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende door de aanvrager aannemelijk is gemaakt dat die gebreken zullen worden opgeheven;
2. Er is in ieder geval sprake van een gebrek, zoals bedoeld in het eerste lid, onder c, wanneer burgemeester en wethouders op grond van artikel 13 van de Woningwet de eigenaar hebben aangeschreven en deze nog niet aan deze aanschrijving heeft voldaan.

Artikel 5:16 Woonruimten met een registratieplicht

1. Artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten en de daarin gelegen wooneenheden behorend tot een gebouw gelegen in alle wijken van Den Haag.
2. De in het eerste lid aangewezen woonruimten mogen niet voor toeristische verhuur worden aangeboden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
3. Een registratienummer als bedoeld in het tweede lid wordt aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 5:17 Nachtencriterium woonruimten met registratieplicht

1. De in artikel 5:16, eerste lid, aangewezen woonruimten mogen niet meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur.
2. Het is verboden om de in artikel 5:16 aangewezen woonruimten in gebruik te geven voor toeristische verhuur zonder iedere verhuring en het aantal nachten vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. De in het tweede lid genoemde melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Artikel 5:18 Vergunningplicht toeristische verhuur

1. De in artikel 5:16, eerste lid, aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur.
2. De in het eerste lid genoemde vergunning kan uitsluitend worden afgegeven voor de maximale duur van drie jaar.
3. De vergunning vervalt op het moment dat de vergunninghouder niet langer diens hoofdverblijf in de woning heeft.

Artikel 5:19 Voorwaarden en voorschriften toeristische verhuur ten behoeve van vakantieverhuur

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid, worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. de aanvrager heeft een geldig registratienummer voor het adres waar de aanvraag op toeziet, zoals bedoeld in artikel 5:16, en vermeldt dit nummer bij de aanvraag;
 - b. de aanvrager heeft op het adres van de woonruimte waar de aanvraag op toeziet diens hoofdverblijf;
 - c. de aanvrager is degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid, worden de volgende voorschriften verbonden:
 - a. de woning waarop de aanvraag toeziet kan slechts verhuurd worden voor het in artikel 5:17, eerste lid, genoemde aantal nachten per kalenderjaar;
 - b. de aanvrager meldt van tevoren iedere verhuring voor toeristische verhuur inclusief het aantal nachten van die verhuring;
 - c. per woonruimte kan te allen tijde slechts één toeristische verhuurvergunning van toepassing zijn.
 - d. het in gebruik geven van de woonruimte voor toeristische verhuur leidt niet tot overlast;
 - e. een woonruimte wordt per verhuring uitsluitend in gebruik gegeven voor toeristische verhuur aan een beperkte hoeveelheid personen, waarbij iedere persoon tenminste 12 m² gebruiksoppervlakte tot diens beschikking heeft;
 - f. de aanvrager verstrekt informatie aan de huurder over de wijze waarop vuilnis afgevoerd wordt;

- g. de vergunning is persoonsgebonden en geldig voor het adres waarop de aanvraag toeziet en kan niet worden overgedragen.

Artikel 5:20 Weigeringsgronden toeristische verhuur

Een vergunning als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid wordt geweigerd als:

- a. het verlenen van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning;
- c. een omgevingsvergunning ten behoeve van Bed & Breakfast is verleend voor de woonruimte waarop de aanvraag toeziet;
- d. er al een vergunning voor toeristische verhuur is verleend voor de zelfstandige woonruimte met de daarin gelegen wooneenheden waarop de aanvraag toeziet;
- e. er eerder in hetzelfde kalenderjaar voor dezelfde woonruimte als waar de aanvraag op toeziet, een vergunning voor toeristische verhuur van de aanvrager op grond van artikel 5:21 is ingetrokken;
- f. er op het adres van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet meerdere huishoudens ingeschreven staan in de BRP;
- g. er op de woonruimte waarop de aanvraag toeziet een ontheffing op artikel 5:8 of 5:18 met een nog geldige termijn is verleend.

Artikel 5:21 Intrekken vergunning toeristische verhuur

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid, intrekken indien:

- a. die vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- b. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 5:19 niet worden nageleefd;
- c. de houder van die vergunning daartoe verzoekt.

Artikel 5:22 Ontheffing verbod toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre

- 1. In afwijking van artikel 5:18, eerste lid, kan een zelfstandige woonruimte in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre, als hiervoor een ontheffing is verleend.
- 2. Het nachtcriterium en meldplicht als bedoeld in artikel 5:17 zijn niet van toepassing op de in het eerste lid genoemde ontheffing.
- 3. De in het eerste lid bedoelde ontheffing wordt aangevraagd door de eigenaar die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur ten behoeve van een pied-à-terre.
- 4. De in het eerste lid genoemde ontheffing wordt uitsluitend afgegeven voor de duur van de in de huurovereenkomst aangegeven termijn waarbij de woonruimte als pied-à-terre in gebruik zal worden genomen.
- 5. De in het vierde lid genoemde termijn vervalt op het moment dat de huurovereenkomst, op grond waarvan de aanvraag is gedaan, is ontbonden.

Artikel 5:23 Voorwaarden en voorschriften ontheffing verbod toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre

- 1. Aan een ontheffing als bedoeld in artikel 5:22, eerste lid, worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. de aanvrager heeft een geldig registratienummer voor het adres waar de aanvraag op toeziet, zoals bedoeld in artikel 5:16, en vermeldt dit nummer bij de aanvraag;

- b. de aanvraag bevat een huurovereenkomst met degene die de woonruimte als tweede woning in gebruik zal nemen óf een door verhuurder en huurder ondertekende verklaring van het in gebruik nemen als tweede woonruimte;
 - c. er staat niemand in de BRP ingeschreven op het adres van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet;
 - d. er is voor de woonruimte waar de aanvraag op toeziet geen vergunning verleend als bedoeld in artikel 5:2, onder b;
 - e. er is geen vergunning verleend als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid voor het in gebruik geven van toeristische verhuur van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet;
 - f. de huurder staat niet in de BRP ingeschreven als bewoner van een woonruimte in de gemeente Den Haag.
2. Aan een ontheffing als bedoeld in artikel 5:22, eerste lid, worden de volgende voorschriften verbonden:
- a. de woonruimte waarop de aanvraag toeziet kan uitsluitend in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre voor de degene met wie een huurovereenkomst is aangegaan voor het gebruik van een tweede woning en diens duurzaam gemeenschappelijk huishouden;
 - b. een woonruimte kan uitsluitend in gebruik worden gegeven als pied-à-terre aan een beperkte hoeveelheid personen. Op het moment dat de woning als pied-à-terre gebruikt wordt, beschikken de gebruikers elk over 12 m² gebruiksoppervlakte;
 - c. er mogen op het adres van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet geen bewoners zijn ingeschreven in de BRP;
 - d. de woonruimte waarop de aanvraag toeziet wordt niet voor andere vormen van toeristische verhuur in gebruik gegeven;
 - e. de ontheffing is aan de huurovereenkomst verbonden en niet overdraagbaar.

Artikel 5:24 Weigeringsgronden ontheffing verbod toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre

Een ontheffing als bedoeld in artikel 5:22, eerste lid wordt geweigerd als:

- a. de aanvraag toeziet op een woonruimte die op grond van artikel 5 van Besluit huurprijzen woonruimte en artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte tot en met 142 punten waard is;
- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de door aanvrager voorgestelde tijdelijke ontheffing;
- c. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet of niet voldoende wordt gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de ontheffing;
- d. het verlenen van de ontheffing leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
- e. de woonruimte waarop de aanvraag van de ontheffing toeziet is aangewezen in artikel 5:27, tenzij de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte;
- f. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de ontheffing;
- g. er voor de woonruimte waarop de aanvraag toeziet binnen een termijn van 12 maanden al een ontheffing zoals bedoeld in artikel 5:22 is verleend.

Artikel 5:25 Intrekken ontheffing verbod toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre

Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing als bedoeld in artikel 5:22, eerste lid intrekken indien:

- a. die ontheffing is verleend op grond van door de houder van die ontheffing verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- b. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 5:23 niet worden nageleefd;
- c. de houder van die ontheffing daartoe verzoekt.

Artikel 5:26 Vrijstelling toeristische verhuur ten behoeve van Bed & Breakfast

In afwijking van artikel 5:17 en 5:18, eerste lid kan een woonruimte in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur ten behoeve van Bed & Breakfast, als aan de volgende voorwaarden en voorschriften is voldaan:

- a. voor de betreffende woonruimte beschikt de verhuurder van de Bed & Breakfast over een geldig registratienummer, als bedoeld in artikel 5:16;
- b. het in gebruik geven voor toeristische verhuur ten behoeve van Bed & Breakfast veroorzaakt naar het oordeel van burgemeester of wethouders geen overlast;
- c. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur ten behoeve van Bed & Breakfast heeft diens hoofverblijf op het betreffende adres;
- d. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur ten behoeve van Bed & Breakfast is bij iedere verhuring in de woonruimte aanwezig;
- e. er is voor de betreffende woonruimte een omgevingsvergunning voor gebruik ten behoeve van Bed & Breakfast verleend, of deze vorm van toeristische verhuur is op grond van het bestemmingsplan zonder omgevingsvergunning toegestaan;
- f. de betreffende woonruimte wordt niet gebruikt voor andere vormen van toeristische verhuur;
- g. de Bed & Breakfast verhuurder is geen houder van een geldige vergunning voor toeristische verhuur als bedoeld in artikel 5:18, eerste lid.

Artikel 5:27 Categorie en gebied opkoopbescherming

1. Artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op zelfstandige woonruimten met de volgende kenmerken:
 - a. gelegen in een van de wijken van de gemeente Den Haag;
 - b. met een WOZ-waarde lager of gelijk aan de NHG-kostengrens, geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving van het openbare register van de akte van levering van die woonruimte aan nieuwe eigenaar valt.
2. Artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimten die onderdeel uitmaken van zelfstandige woonruimten, welke volgens de Huisvestingswet 2014 zijn omgezet; of
 - b. woonruimten die na de toekenning van de bestemming wonen niet op enige wijze in gebruik zijn geweest.

Artikel 5:28 Aanvragen vergunning verhuur opkoopbescherming

1. In aanmerking voor een vergunning verhuur opkoopbescherming komt de eigenaar van een woonruimte aangewezen in artikel 5:27 binnen vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar, als de woonruimte:

- a. in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar; of
 - b. waarvan de eigenaar, na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of
 - c. onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. De aanvraag voor een vergunning op grond van het eerste lid wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier, inclusief de hierin aangegeven verplichte documenten.

Artikel 5:29 Weigeringsgronden vergunning verhuur opkoopbescherming

Een vergunning als bedoeld in artikel 5:28 wordt geweigerd als er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning.

Artikel 5:30 Intrekken vergunning verhuur opkoopbescherming

Een vergunning als bedoeld in artikel 5:28 wordt ingetrokken als er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit.

Artikel 5:31 Ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een ontheffing op het verbod van artikel 5:27 te verlenen.
2. Het college legt de kaders van de ontheffing vast in de Beleidsregel ontheffing verbod verhuur opkoopbescherming.
3. De aanvraag voor een ontheffing op grond van het eerste lid wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier, inclusief de hierin aangegeven verplichte documenten.

Hoofdstuk 6 Standplaatsen

Artikel 6:1 Gemeentelijk register standplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een gemeentelijk register van standplaatszoekenden.
2. In het register van standplaatszoekenden worden op hun verzoek als standplaatszoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
 - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland;
 - c. het inschrijvingsformulier is correct en volledig ingevuld, inclusief de daarin gevraagde bijlagen.
3. Het gemeentelijk register vermeldt de standplaatszoekenden met inschrijfduur of herstructureringsvoorrang.

Artikel 6:2 Toewijzing

1. Burgemeester en wethouders wijzen een vrijgekomen standplaats toe op volgorde van inschrijving in het gemeentelijk register of op basis van herstructurering.
2. Bij gelijke registratieduur gaat de standplaatszoekende met de langste woonduur voor.
3. Bij gelijke registratieduur en woonduur gaat de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd voor.

4. Bij toewijzing kan rekening gehouden worden met het samenleven in familieverband.

Artikel 6:3 Inschrijving

1. De aanvraag voor een standplaats wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld inschrijvingsformulier.
2. Bij een aanvraag voor een standplaats legt de aanvrager de volgende gegevens over:
 - a. een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie, als de inschrijving plaatsvindt in een andere gemeente dan de huidige woonplaats;
 - b. zo nodig andere bescheiden die door burgemeester en wethouders voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden.
3. Het inschrijvingsformulier wordt volledig ingevuld inclusief de daarbij gevraagde bijlage(n).
4. Burgemeester en wethouders bepalen of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 6:1, tweede lid, en gaat over tot inschrijving in het register als aan deze voorwaarden is voldaan
5. Inschrijving als standplaatszoekende kan ambtshalve plaatsvinden, indien het naar het oordeel van het college van burgemeesters en wethouders noodzakelijk is dat standplaatszoekenden worden ingeschreven.
6. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor registreren van de standplaatszoekenden waaraan ambtshalve herstructureringsvoorrang is toegekend. Bij gewijzigde omstandigheden kan de toegekende herstructureringsvoorrang ambtshalve komen te vervallen.

Artikel 6:4 Bewijs van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders verstrekken aan standplaatszoekenden die zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
 - a. naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
 - b. adresgegevens;
 - c. inschrijvingsdatum;
 - d. voorranggegevens indien van toepassing.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 6:1, tweede lid, is voldaan.
3. Als de aanvrager op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van inschrijving in het register de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
4. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 6:1, tweede lid, onder a en b, voldoet en burgemeester en wethouders de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

Artikel 6:5 Geldigheidsduur van inschrijving in het register van standplaatszoekenden

1. De inschrijving in het register van standplaatszoekenden blijft met uitzondering van het gestelde in artikel 6:7 twee jaar geldig.
2. De inschrijving wordt beëindigd tenzij de standplaatszoekende binnen 4 weken na aanschrijving aan burgemeester en wethouders kenbaar heeft gemaakt dat deze de inschrijving in het register van standplaatszoekenden wil behouden.

Artikel 6:6 Wijziging van inschrijving in het register van standplaatszoekenden

1. De inschrijving kan op verzoek van de hoofdinschrijver op naam van de beide partners worden gesteld, als er sprake is van een huwelijk, geregistreerd partnerschap of een samenlevingsovereenkomst.

2. Wordt de relatie als bedoeld in het vorige lid beëindigd, anders dan bij overlijden, en beide voormalige partners voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden dan kunnen beiden zich afzonderlijk laten inschrijven.
3. De hoofdinschrijver behoudt de registratieduur van de oorspronkelijke inschrijving.
4. Voor de voormalige partner geldt het moment van bijschrijven bij de hoofdinschrijver of, indien de voormalige partner al voorafgaand aan de bijschrijving inschrijftijd had opgebouwd, het moment van de oorspronkelijke inschrijving van de voormalige partner als registratieduur.
5. Wordt de relatie beëindigd door overlijden van een van de partners dan blijft de oorspronkelijke inschrijving van de nog levende overgebleven partner zijn geldigheid behouden.
6. Wordt de relatie beëindigd en is er sprake van een ambtshalve inschrijving, dan beslissen burgemeester en wethouders of beide partners apart worden ingeschreven.
7. Een ingeschrevene geeft een wijziging van gegevens, zoals van woonadres en gezinssamenstelling, onverwijld door aan burgemeester en wethouders.
8. De ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door burgemeester en wethouders van de wijziging van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 6:7 Doorhaling van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register van standplaatszoekenden als:
 - a. de standplaatszoekende naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - b. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
 - c. de standplaatszoekende komt te overlijden;
 - d. de standplaatszoekende een standplaats elders krijgt toegewezen en deze accepteert;
 - e. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzing en acceptatie van een woning;
 - f. de standplaatszoekende al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;
 - g. de standplaatszoekende niet reageert op een aanschrijving van burgemeester en wethouders over de inschrijving of bedoeld als een controle op de inschrijving in het register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.
2. Ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door burgemeester en wethouders van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Hoofdstuk 7 Overige bepalingen

Artikel 7:1 Monitoring, verslaglegging en evaluatie

1. Burgemeester en wethouders en eigenaren van woonruimten, in het bijzonder woningcorporaties, zorgen jaarlijks voor een monitor van de huisvesting van nader aan te geven categorieën woningzoekenden.
2. Jaarlijks voor 1 april brengen eigenaren van woonruimten ten behoeve van de monitor verslag uit aan burgemeester en wethouders.
3. In aanvulling op het tweede lid leveren eigenaren van woonruimten voor 1 april ook de voorraadgegevens en aanbodgegevens aan bij burgemeester en wethouders, conform de in een overeenkomst vastgelegde afspraken.
4. Burgemeester en wethouders overleggen met eigenaren van woonruimten, in het bijzonder woningcorporaties en woonconsumentenorganisaties, elk jaar voor 1 juli over de werking en eventuele aanpassing van de woonruimteverdeling.

Artikel 7:2 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de artikelen 8, 21, 22, 23a, 23b, 23c of 41 van de Huisvestingswet 2014, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. De bestuurlijke boete wordt verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in bijlage II bij deze verordening is bepaald, indien de overtreding is begaan bij een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid kan de bestuurlijke boete, met uitzondering van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid of overtreding van het verbod toeristische verhuur in de zin van artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 wederom worden verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in bijlage II bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van eenzelfde voorschrift is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.
4. De bestuurlijke boete voor een overtreding van artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 voor woonruimte in gebruik anders dan ten behoeve van Bed & Breakfast of pied-à-terre, kan met 500 procent van het boetebedrag dat in bijlage II bij deze verordening is bepaald worden verhoogd, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van eenzelfde voorschrift is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.
5. Een bestuurlijke boete kan wederom worden verhoogd met 50 procent ten aanzien van de in het derde lid genoemde boetebedrag dat in bijlage II bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een derde of daaropvolgende overtreding van eenzelfde voorschrift ten aanzien van artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, tweede lid, of op de vrijstelling van artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 is geconstateerd en de bestuurlijke boetes wegens de eerdere overtredingen onherroepelijk zijn geworden.
6. Een bestuurlijke boete kan wederom worden verhoogd met 100 procent ten aanzien van de in het derde lid genoemde boetebedrag dat in bijlage II bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een tiende of daaropvolgende overtreding van eenzelfde voorschrift ten aanzien van bedrijfsmatige exploitatie op grond van artikel 8, tweede lid of artikel 21, eerste lid, óf ten aanzien van de ontheffing met betrekking tot verhuur als pied-à-terre van artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014, is geconstateerd en de bestuurlijke boetes wegens de eerdere overtredingen onherroepelijk zijn geworden.
7. Bij toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage II van deze verordening.

Artikel 7:3 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen een artikel of artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing ervan gelet op het belang van de bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 7:4 Innovatieve ontwikkeling

In geval van experimenten met een looptijd van ten hoogste één jaar, naar aanleiding van innovatieve ontwikkelingen, kan in het belang van de bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste worden afgeweken van de bepalingen over woonruimteverdeling in deze verordening.

Artikel 7:5 Mandatering

1. Krachtens artikel 19 van de Huisvestingswet 2014 kunnen burgemeester en wethouders de bevoegdheden van de artikelen 15 tot en met 17 mandateren aan eigenaren van woonruimte, voor zover het die woonruimte betreft.
2. De mandatering wordt openbaar gemaakt.

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 8:1 Overgangsbepaling bezwaar en beroep

De Huisvestingsverordening Den Haag 2019 blijft van toepassing op bezwaar- en beroepsprocedures betreffende bezwaar- en beroepschriften die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, als dit voor bezwaarmaker gunstiger is.

Artikel 8:2 Overgangsbepaling huisvestingsvergunning en woningvorming

1. De Huisvestingsverordening Den Haag 2019 blijft van toepassing op aanvragen van woningzoekenden voor een huisvestingsvergunning die vóór de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, als dit voor de aanvrager gunstiger is.
2. Artikel 5:6, zevende tot en met tiende lid, is niet van toepassing op aanvragen van een vergunning zoals bedoeld in artikel 5:2, onder c, als de aanvraag aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - a. de aanvraag ziet toe op twee of meer woonruimten welke aantoonbaar feitelijk gerealiseerd zijn tussen 1 november 2015 en 1 juli 2019, doordat een zelfstandige woonruimte is verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten;
 - b. de aanvraag dient als herstelmogelijkheid bij het ontbreken van deze vergunning;
 - c. de aanvraag is voorzien van een toegewezen omgevingsvergunning voor de gerealiseerde woonruimten;
 - d. de aanvraag is uiterlijk 1 juli 2027 ingediend.

Artikel 8:3 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Den Haag 2023.

Artikel 8:4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2023 en vervalt op 1 juli 2027.

Bijlage I behorend bij de Huisvestingsverordening Den Haag 2023 Woningen naar mate van toegankelijkheid

1. Gelijkvloerse woning (*)

- a. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift.
- b. Bereikbaar zonder treden.
- c. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.

2. Rollatorwoning ()**

- a. Drempels maximaal 2 cm.
- b. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1.20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil).
- c. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch.
- d. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm.
- e. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m.
- f. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.

3. Rolstoelwoning (*)**

- a. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek.
- b. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m.
- c. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m.
- d. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning.
- e. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1.10 m.
- f. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 m.
- g. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m.
- h. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.

4. Extra ruime rolstoelwoning (**)**

- a. De afmeting van de hoofdslaapkamer is minimaal 15 m² en de breedte is minimaal 3,0 m.
- b. De afmeting van de woonkamer is minimaal 24 m², bij een minimale breedte van 3,0 m.

Bijlage II behorend bij de Huisvestingsverordening Den Haag 2023

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 7:2, vierde lid van deze verordening.

Overtreding	1e keer	vanaf 2e keer	vanaf 3e keer	vanaf 10e keer
Artikel 8, eerste lid van de Huisvestingswet 2014:	€ 435	€ 435		
Artikel 8, tweede lid van de Huisvestingswet 2014:				
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.000		
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.000	€ 20.000		€ 40.000
Artikel 21, eerste lid van de Huisvestingswet 2014:				
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.000		
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.000	€ 20.000		€ 40.000
Artikel 22, eerste lid van de Huisvestingswet 2014:	€ 10.000	€ 20.000		
Artikel 23a, eerste lid van de Huisvestingswet 2014:	€ 500	€ 1.000	€ 1.500	
Artikel 23b, eerste lid van de Huisvestingswet 2014	€ 5.000	€ 10.000		
Artikel 23b, tweede lid van de Huisvestingswet 2014	€ 500	€ 1.000	€ 1.500	
Artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014:				
- Niet volledig voldoen aan de voorwaarden vrijstelling Bed & Breakfast (art. 5:26 van deze verordening)	€ 500	€ 1.000	€ 1.500	
- Overtreding van het verbod toeristische verhuur ten behoeve van vakantieverhuur (art. 5:18 van deze verordening)	€ 1.000	€ 5.000		
- Overtreding van het verbod toeristische verhuur ten behoeve van vakantieverhuur in het kader van short stay of logies (art. 5:18 van deze verordening)	€ 10.000	€ 20.000		€ 40.000
- Geen ontheffing verbod toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre, wel pied-à-terre verhuren (art. 5:22 van deze verordening)	€ 10.000	€ 20.000		€ 40.000
Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in Artikel 26 van de Huisvestingswet 2014:				
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.000		
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.000	€ 20.000		
Artikel 41 van de Huisvestingswet 2014:				

- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.000	€ 20.000		
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 20.000	€ 40.000		

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

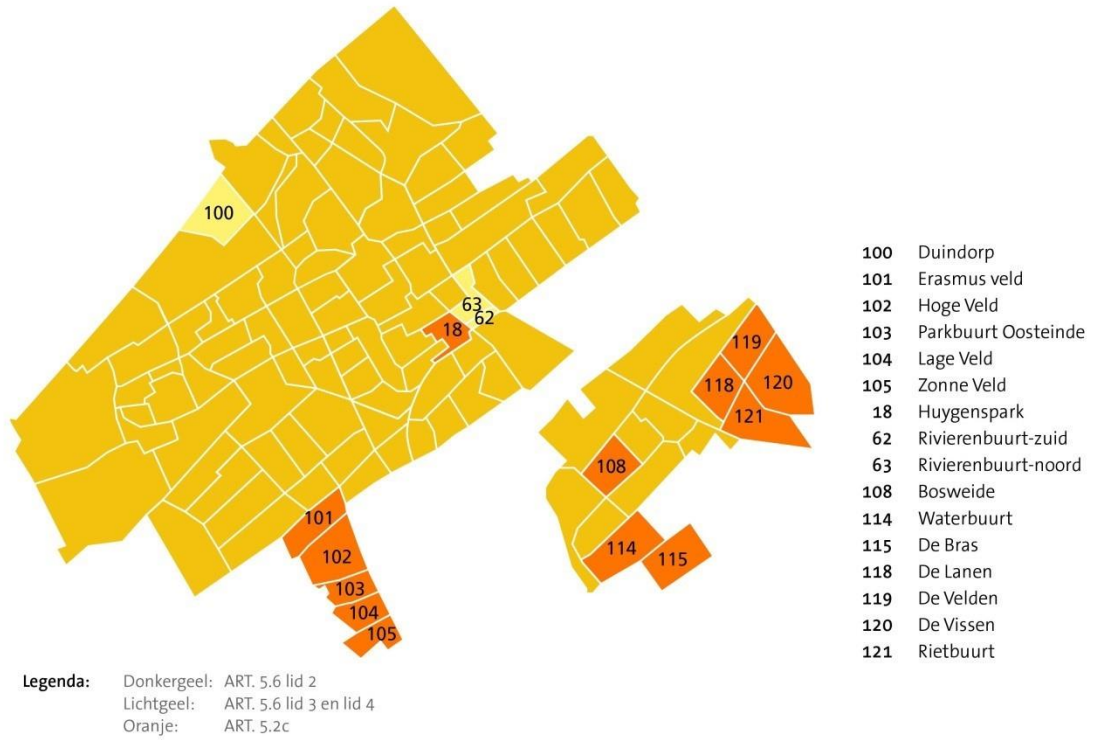
1. Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen in ieder geval sprake:
 - a. de overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen;
 - b. de overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving over huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus, sleutelbedrijven en bedrijven die zich bezighouden 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.
2. 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.
3. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig als 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 vanuit commercieel oogpunt als een onttrekking te beschouwen.
4. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezighoudt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezighouden 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.

Onderscheid Bed & Breakfast, pied-à-terre en toeristische verhuur

Onder toeristische verhuur in de zin van Artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 vallen in deze verordening drie categorieën nl. Bed & Breakfast, pied-à-terre en vakantieverblijf:

- a. er is sprake van een overtreding van artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 in het kader van toeristische verhuur ten behoeve van Bed & Breakfast, als is voldaan aan de voorwaarden van artikel 5:26, onder d en onder e, maar niet is voldaan aan alle andere voorwaarden van artikel 5:26 van deze verordening;
- b. er is sprake van een overtreding van artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 in het kader van toeristische verhuur ten behoeve van pied-à-terre, indien de woonruimte verhuurd wordt voor toeristische verhuur wanneer er is voldaan de voorwaarde van artikel 5:23, eerste lid, onder c, maar niet is voldaan aan alle andere voorwaarden en voorschriften van artikel 5:22 en 5:23 van deze verordening;
- c. in alle andere gevallen is er sprake van een overtreding van artikel 23c, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 in het kader van toeristische verhuur ten behoeve van vakantieverblijf.

Bijlage III behorend bij de Huisvestingsverordening Den Haag 2023



Bijlage IV behorend bij de Huisvestingsverordening Den Haag 2023

Schaarste op de woningmarkt in Haaglanden

Regionale schaarste

De Huisvestingswet 2014 biedt de gemeenteraad uitsluitend de mogelijkheid om gebruik te maken van zijn bevoegdheden om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden met een verordening als dat noodzakelijk en geschikt is. In deze huisvestingsverordening kunnen regels worden gegeven tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. Het opnemen van regels in de huisvestingsverordening met beperkende voorwaarden met betrekking tot verdeling, zoals leefbaarheid van en in de wijk, niet toegestaan. De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel samen met de Woonvisie, Woonagenda en prestatieafspraken.

De gemeenteraad Den Haag acht deze verordening noodzakelijk en geschikt om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten te bestrijden. De huisvestingsverordening is in samenwerking en in afstemming met de acht andere Haaglandse regiogemeenten, de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) opgesteld.

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 devoorraad, wat betreft de sociale voorraad als basis voor nadere prestatieafspraken. Op grond van de Woningwet is de gemeentelijke woonvisie sinds 1 januari 2022 verplicht.

Woonagenda

De Woonagenda is het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie. In de Woonagenda zijn maatregelen getroffen om de grote druk op de woningmarkt te verlichten. De Woonagenda is het actuele woonbeleid van de gemeente en geldt hierbij als basis voor bijvoorbeeld prestatieafspraken met corporaties en privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelaars bij particuliere ontwikkelingen.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken worden tussen de gemeenten, belanghebbende huurders- en bewonersvertegenwoordigers 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.

Schaarste

De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument van de huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel

van de woningvoorraad mag worden ingezet (Uitspraak 201106290/1/H3 en 2011060290/2/H3). Hieronder wordt aangetoond dat sprake is van schaarste. In de woningmarktregio Haaglanden is sprake van grote schaarste, woningen in de sociale huurvoorraad van met een huur tot de huurprijsgrens en middenhuur woonruimten zijn uitzonderlijk schaars. In Den Haag is de druk in alle segmenten van de woningmarkt al jaren hoog en blijft deze toenemen. Met de druk op de woningmarkt komt ook de leefbaarheid in wijken onder druk te staan. Hoewel leefbaarheid zonder de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (WBMGP) geen onderdeel uitmaakt van de verdeling, vormt leefbaarheid wel een belangrijke belangafweging bij regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Uitspraak 201502455/1/A3). Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist.

Het uitgangspunt van zowel de Huisvestingswet 2014 als deze verordening is de vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt. Niettemin legitimeren de aanwezigheid van groepen in de knel en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden dat er door de gemeente Den Haag 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 ervan. Met het oog op het voorgaande is er tevens noodzaak om via een vergunningstelsel voor splitsing, samenvoeging, vorming en onttrekking van woningen grip te houden op aanpassingen of wijzigingen in de gehele woningvoorraad.

Met deze verordening wordt geborgd 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 over het sturingsinstrumentarium en ook het vergunningstelsel democratisch gelegitimeerd zijn.

In de regio Haaglanden zijn veel cijfers voor handen: gemeenten, woningcorporaties en Provincie monitoren de verschillende aspecten van de markt en zijn daarover continu in gesprek. Veel factoren zijn van invloed op het functioneren van een woningmarkt. De segmenten op de woningmarkt (huur, koop, goedkoop, middelduur, duur) vormen een samenhangend geheel. Verschillende fasen in het leven leiden op een aantal momenten tot verhuiscijfers. En allerlei factoren dragen bij dat woonwensen van woningzoekenden veranderen. Inzicht in woonwensen naar woningtypen, prijs- en eigendomsklasse en woonmilieus en inzicht in verhuiscijfers en – gedrag op de totale woningmarkt dragen bij aan een goede woningbouwprogrammering en/of transformatie van gebieden. Deze notitie bevat echter geen uitvoerige woningmarktanalyse: het voeren van een huisvestingsverordening vergt dat schaarste wordt aangetoond. In de regio Haaglanden is dit kwantitatief te onderbouwen.

In onderstaande worden de kerncijfers waarlangs het gesprek over de druk op de woningmarkt wordt gevoerd op een rij gezet. Uitvoerigere analyses zijn onder andere te vinden in de Jaarmonitor (effecten regels huisvestingsverordening), Aanbodrapportages (ontwikkeling regionale woningmarkt sociale huur) en Aanbodrapportages per gemeente op de website van de Sociale Verhuurders Haaglanden en op de website Staat van Zuid-Holland van de Provincie Zuid-Holland.

Huishoudens en bestaande woningvoorraad

Het Centraal Bureau voor de Statistiek geeft voor zowel de woningvoorraad als het aantal ingeschreven huishoudens in een gemeente per jaar de stand van zaken weer. De regio Haaglanden – bestaande uit de Corop gebieden ‘Agglomeratie ’s-Gravenhage’ en ‘Delft en Westland - heeft per 1 januari 2022 minder woningen dan ingeschreven huishoudens.

Regio Haaglanden	2019	2020	2021	2022
Totale woningvoorraad	515.169	520.428	526.056	530.439
Totaal aantal huishoudens	526.968	533.824	536.606	544.775

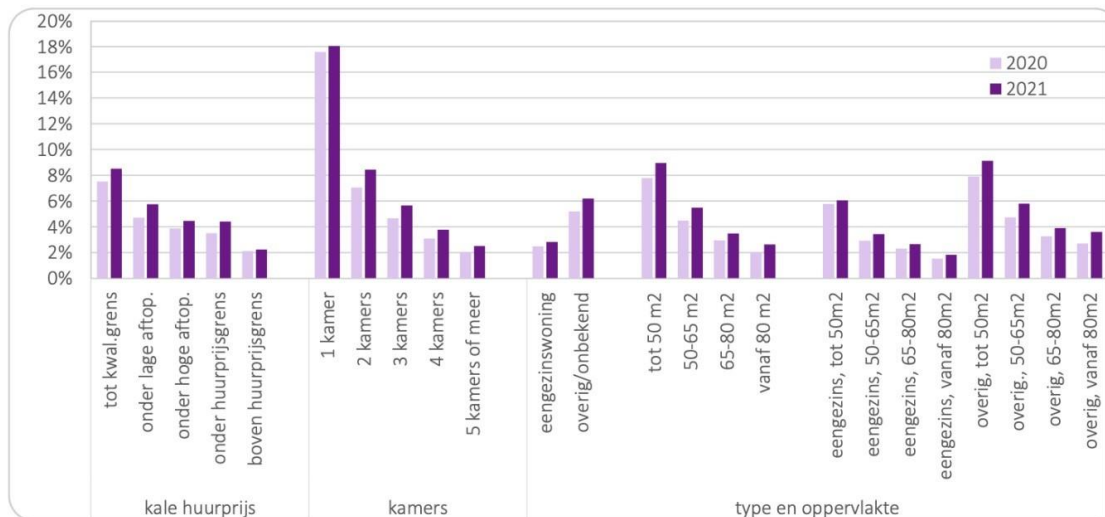
Bron: CBS, Statline

Bevolkingsprognoses

Belangrijk sturingsinstrument bij het woningbouwprogramma zijn de bevolkingsprognoses van de Provincie Zuid-Holland. Prognoses laten zien dat het aantal huishoudens in de regio het komende decennium nog substantieel zal toenemen. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3.

Inkomensgroepen in de regio

Om inzicht te geven in de opbouw van inkomensgroepen in de regio wordt niet vooruit maar teruggekeken. De Staat van Zuid-Holland van de Provincie Zuid-Holland geeft voor de regio Haaglanden weer dat in 2019 van alle huishoudens in de regio circa 36% viel onder de DAEB-inkomensgrens; dat waren ruim 190.000 huishoudens.



Figuur 1 Bron: PZH, staat van Zuid-Holland

Ingeschreven en actief woningzoekenden in de sociale huursector

Los van prognoses, vormt de database van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) een belangrijke bron om de vraag te monitoren. Woningzoekenden die op zoek zijn naar een sociale huurwoning van een woningcorporatie, kunnen zich in Haaglanden bij één loket inschrijven: Woonnet Haaglanden. De afgelopen jaren is een stijging te zien in het aantal woningzoekenden dat zich inschrijft voor een corporatiewoning tot bijna 170.000 per 31 december 2021.

Woningzoekenden die zich inschrijven bij Woonnet Haaglanden zijn niet per definitie direct op zoek naar een woning. Het aantal actief woningzoekenden laat zien hoeveel woningzoekenden in een jaar tenminste een keer op een woning hebben gereageerd. Ook deze groep is sinds 2019 toegenomen. In 2021 was het aantal woningzoekenden dat actief op zoek was naar een sociale huurwoning via Woonnet Haaglanden ongeveer 8 keer zo groot als het aantal woningen dat voor verhuur vrijkwam.

	2019	2020	2021
Ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	150.746	159.359	169.457
Reagerende woningzoekenden (goede reactie)	64.054	70.261	77.191
Verhuringen	8.168	8.030	9.698
Waarvan nieuwbouw	514	612	927

Bron: Aanbodrapportage 2021, Explica

Actief woningzoekenden naar inkomen

In 2021 behoorde 96% van de actief woningzoekenden op basis van inkomen tot de corporatie doelgroep. Tussen 2019 en 2021 is het aandeel woningzoekenden dat tot de primaire doelgroep behoort iets afgenomen.

	2019	2020	2021
Primaire doelgroep	78%	76%	73%
Secundaire doelgroep	20%	21%	23%
Hoger inkomen	2%	3%	4%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: SVH, maart 2023; bewerking: absolute aantallen uitgedrukt in percentages.

Actief woningzoekenden naar huishoudsamenstelling

Ruim driekwart van alle actief woningzoekenden is een één- of tweepersoonshuishouden. Dit percentage is de afgelopen drie jaar stabiel.

	2019	2020	2021
1 persoon	57%	57,5%	57,5%
2 personen	20%	19%	19%
3 personen	12%	12,5%	12,5%
4 personen	7%	7%	7%
5 of meer personen	4%	4%	4%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: SVH, maart 2023; bewerking: absolute aantallen uitgedrukt in percentages.

Actief woningzoekenden: starters en doorstromers

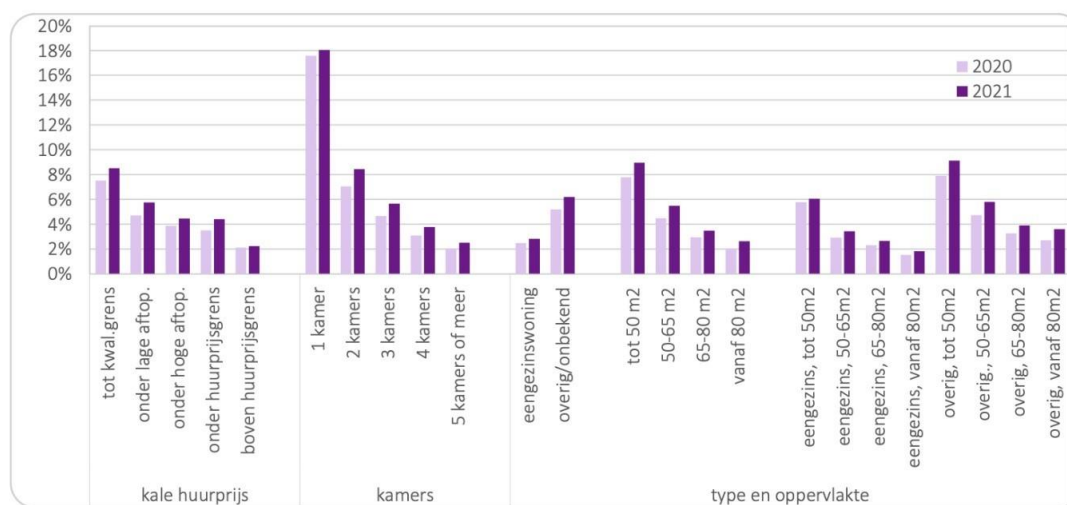
Meer dan de helft van alle actief woningzoekenden is een starter. Het aandeel starters in de groep woningzoekenden is tussen 2019 en 2021 toegenomen. Dit kan mede verklaard worden doordat in de huisvestingsverordening van 2019 de definitie van een doorstromer is aangescherpt: voor juli 2019 werden bijvoorbeeld ook woningzoekenden die buiten de regio een woning achterlieten tot de doorstromers gerekend. De overgangsregeling die bij de aanscherping is ingevoerd, liep juli 2021 af.

	2019	2020	2021
Starter volgens geldende definitie	51%	54,5%	59%
Doorstromer uit huurwoning in de regio	37,5%	38%	37,5%
Overige doorstromers volgens geldende definitie	11,5%	7,5%	3,5%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: SVH, maart 2023; bewerking: absolute aantallen uitgedrukt in percentages.

Mutatiegraad

De grootste woningen kennen de laagste mutatiegraad: 2,5%. Eengezinswoningen hebben een lage mutatiegraad; met name de grotere woningen met een woonoppervlak van 80m en groter.



Figuur 2 Bron: SVH, Aanbodrapportage 2021, Explica

Wachttijden, zoektijden en slaagkansen in de sociale huursector

Wachttijden, zoektijden en inzicht in slaagkansen van woningzoekenden zijn indicatoren om de druk op de woningmarkt inzichtelijk te maken. In de regio Haaglanden worden wachttijden en zoektijden met twee cijfers gemonitord: het gemiddelde en de mediaan. Bij de berekening van een gemiddelde kunnen uitschieters naar *boven* of *beneden* grote impact hebben op de uitkomst; daarom wordt ook de mediaan – het middelste cijfer – meegenomen in de analyses.

Wachttijden

In onderstaande tabel is voor de verschillende gemeenten de gemiddelde wachttijd weergegeven. De wachttijd is hierbij gedefinieerd als de tijd tussen het moment van inschrijven en het toegewezen hebben gekregen van een woning. De gemiddelde wachttijd is berekend aan de hand van alle sociale huurwoningen van de woningcorporaties die op basis van inschrijfduur en exclusief voorrangregels zijn verhuurd. In 2021 zijn ten opzichte van 2021 de wachttijden in alle gemeenten met uitzondering van de gemeente Westland opgelopen. In 2021 varieerden de gemiddelde wachttijd in de regio Haaglanden tussen de gemeenten van 5,1 jaar tot 7,4 jaar

Gemiddelde wachttijd (zuivere inschrijfduur) in maanden.*	2019	2020	2021
Delft	56,1	63,6	65,3
Den Haag	63,3	70,7	72,4
Leidschendam-Voorburg	61,5	71,1	71,2
Midden-Delfland	62,2	91,3	89,4
Pijnacker-Nootdorp	73,1	81,2	81,2
Rijswijk	71,3	82,7	79,8
Wassenaar	54,2	70,8	61,7
Westland	67,9	71,5	67,1
Zoetermeer	67,5	85,1	83,4
Gemiddelde wachttijd regio Haaglanden	63,3	72,5	72,7

Bron: SVH, maart 2023

* De wachttijd wordt alleen weergegeven als de berekening op minimaal 5 verhuringen gebaseerd is.

De mediane wachttijd voor de regio laat een vergelijkbaar beeld zien.

In maanden	2019	2020	2021
Mediane wachttijd regio Haaglanden	62,0	72,4	73,4

Bron: SVH, maart 2023

Zoekduur

Een woningzoekende die zich inschrijft bij Woonnet Haaglanden start na inschrijving niet altijd met reageren op woningen. Daarom wordt ook de zoekduur naar een woning gemonitord. Zoekduur is de tijd tussen de eerste keer dat een woningzoekende op een woning reageert en het moment dat men een woning krijgt toegewezen. In onderstaande tabel is voor alle verhuringen die op basis van inschrijfduur en exclusief voorrangregels zijn verhuurd, de gemiddelde zoekduur bij verhuring weergegeven. In alle gemeenten in de regio is de gemiddelde zoekduur tussen 2019 en 2021 toegenomen. Gemiddeld genomen was de zoekduur in 2021 in de gemeente Westland het laagst (2,9 jaar) en in Zoetermeer het hoogst (4,6 jaar). Gemiddeld genomen zochten woningzoekenden in 2021 een jaar langer naar een woning dan in 2019.

Gemiddelde zoekduur in maanden*	2019	2020	2021
Delft	32	38,3	41,8
Den Haag	41	48,9	53,1
Leidschendam-Voorburg	33,1	43,3	48
Midden-Delfland	33,2	55,3	49,9
Pijnacker-Nootdorp	37,5	41,7	37,8
Rijswijk	46,9	52,5	58,1
Wassenaar	33,1	40	37,8
Westland	31,8	38,1	35,4
Zoetermeer	35,3	49,8	55,2
Gemiddelde zoekduur regio Haaglanden	38,2	46,3	50,1

Bron: SVH, maart 2023

* De zoekduur wordt alleen weergegeven als de berekening op minimaal 5 verhuringen gebaseerd is.

De zoektijd uitgedrukt in de mediaan, wijst tussen 2019 en 2021 op een toename in zoektijd van een jaar en 3 maanden.

In maanden	2019	2020	2021
Mediane zoektijd regio Haaglanden	32,4	42,8	47,5

Bron: SVH, maart 2023

Slaagkansen

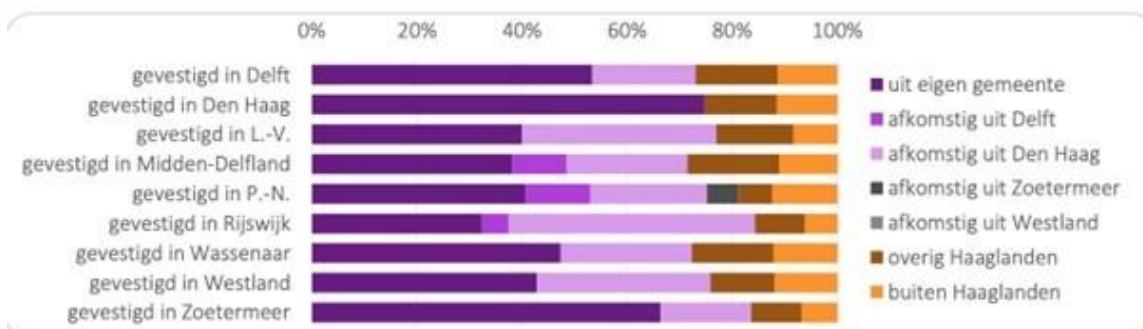
De slaagkans is berekend voor alle verhuringen onder de vrijesectorgrens. Op regionaal niveau is de vraag naar woningen in 2021 circa 8 keer zo groot als het aanbod. Alhoewel slaagkansen per gemeente verschillen is de vraag in de gemeente met de gemiddeld beste slaagkans nog steeds 6 keer groter dan het aanbod.

Slaagkans woningzoekenden	2019	2020	2021
Delft	14,60%	13,40%	15,30%
Den Haag	12,10%	11,50%	13,30%
Leidschendam-Voorburg	9,80%	8,30%	8,80%
Midden-Delfland	11,40%	7,00%	5,60%
Pijnacker-Nootdorp	12,90%	8,30%	11,40%
Rijswijk	11,10%	8,50%	9,90%
Wassenaar	17,20%	18,50%	16,40%
Westland	10,90%	10,90%	11,90%
Zoetermeer	12,40%	10,20%	11,40%
Slaagkans regio Haaglanden	12,10%	10,80%	12,30%

Bron: SVH, maart 2023

* De slaagkans wordt alleen weergegeven als er minimaal 20 zoekers zijn.

Onderstaande figuur laat zien dat een groot deel van de woningzoekenden een woning vindt in de eigen gemeente. Daarnaast komen nieuwe huurders voornamelijk uit de regiogemeenten; circa 15% van de nieuwe huurders komt van buiten de regio Haaglanden.



Figuur Bron: SVH, Aanbodrapportage 2021, Explica

De regio in cijfers:

1. CBS-cijfers laten zien dat op basis van het huidige aantal huishoudens in de regio en de huidige omvang van de woningvoorraad er een kwantitatief tekort aan woningen is in de regio Haaglanden.
2. Op basis van de bevolkingsprognoses kan geconcludeerd worden dat gedurende de looptijd van de huisvestingsverordening 2023-2027 er nog steeds sprake zal zijn van schaarste op de woningmarkt.
3. Op basis van de inschrijvingen bij Woonnet Haaglanden kan geconcludeerd worden dat zowel het aantal ingeschreven woningzoekenden als het aantal actief woningzoekenden de afgelopen jaren is toegenomen. Het aantal actief woningzoekenden is op regionaal niveau circa 8 groter dan het vrijkomende aanbod.
4. Op basis van de cijfers van SVH over de woonruimteverdeling kan geconcludeerd worden dat in alle gemeenten wacht- en zoektijden de afgelopen jaren zijn toegenomen en dat de gemiddelde slaagkans in elke gemeente laat zien dat de vraag meerdere malen groter is dan het aanbod.

Schaarste in Den Haag

De 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.

Ten aanzien van lokale schaarste van alle woonruimte in Den Haag wordt verwezen naar de Woonvisie Den Haag 2022 (RIS 313365). De conclusie is dat de druk op de hele Haagse woningmarkt al jaren hoog is en blijft toenemen, gelet op het algemene tekort aan woningen en de (verwachte) toename van huishoudens. Dit geldt zowel voor het goedkope, middenhuur als dure segment. Onder andere een grotere (verwachte) vraag dan aanbod aan woningen, een verminderd aanbod van woonruimten en nieuwbouw die de grote vraag naar woningen niet kan opvangen zijn factoren die duiden op schaarste in alle prijssegmenten (goedkoop, middenhuur en duur) en sectoren (koop en huur). Die schaarste heeft geleid tot zeer forse prijsstijgingen in zowel de koop- als de huursector, minder doorstroommogelijkheden en een verminderde toegankelijkheid van de woningmarkt. Dit zijn de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste die tot uiting komen in alle sectoren en prijssegmenten in de Haagse woningvoorraad. Ook werken de negatieve effecten die zich voordoen in een sector of prijssegment door in alle andere prijssegmenten en sectoren. De sectoren (koop en huur) en prijssegmenten (goedkoop, middenhuur en duur) in Den Haag kunnen niet los van elkaar gezien worden. De woningmarkt functioneert als één geheel en de negatieve effecten van schaarste hebben invloed de hele woningmarkt.

Het instellen van een vergunningplicht voor woningomzetting, woningvorming en woningonttrekking voor alle woningen op grond van de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 was en is een noodzakelijk en geschikt instrument om de samenstelling van de bestaande woningvoorraad te reguleren en de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste in de hele woningvoorraad te bestrijden. Woningomzetting, woningvorming en woningonttrekking zorgen er immers voor dat reguliere bestaande woonruimten anders worden gebruikt en de samenstelling van de woningvoorraad verandert. Daardoor ontstaat er een prijsopdrijvend effect doordat enerzijds investeerders gericht dit soort woningen opkopen en anderzijds woningzoekenden kunnen putten uit een kleiner aanbod van zelfstandige reguliere bestaande woningen. Dit vermindert uiteindelijk de doorstroommogelijkheden binnen de woningmarkt van alle woningzoekenden om vanuit een goedkope, middenhuur of dure woning door te stromen naar een woning in hetzelfde of een ander prijssegment en vermindert ook de toegankelijkheid tot de woningmarkt voor onder andere starters. Juist daarom is het noodzakelijk dat

de gemeente Den Haag grip kan houden op veranderingen in de hele woningvoorraad door middel van een vergunningplicht. De regulering was en is ook in het duurdere segment noodzakelijk om de negatieve effecten van (potentiële) schaarste in dit segment te bestrijden én was daarnaast noodzakelijk om de negatieve effecten van schaarste in het goedkope en middenhuur deel van de woonruimtevoorraad te bestrijden. Ingrijpen in het duurdere segment van de woonruimtevoorraad is namelijk ook mogelijk om schaarste in het goedkopere deel van de woonruimtevoorraad te voorkomen. Daarvoor is overigens niet noodzakelijk dat wordt gewacht tot de dreiging van de schaarste zich heeft verwezenlijkt alvorens wordt ingegrepen. Zie hiervoor AbRvS 16 december 2020 ECLI:NL:RVS:2020:3008, r.o. 4.6.

Schaarste in de corporatievoorraad

In het Tabellenboek 2022 Den Haag van Explica is de lokale schaarste van Den Haag in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat er in 2022 in Den Haag 4.289 corporatiewoningen vrij kwamen voor verhuur. Op het woningaanbod in Den Haag in 2022 reageerden 56.682 woningzoekenden. Dit waren gemiddeld 344 woningzoekenden per woningadvertentie.

De slaagkans geeft weer welk percentage van de woningzoekenden is geslaagd voor een woning. Dit bedraagt 12,8% in Den Haag in 2022. De kans op een woning is lager, namelijk 7,6% in 2022 in Den Haag. De kans op een woning wordt berekend door het aantal geslaagde woningzoekenden binnen het geadverteerde woningaanbod te delen door het aantal reagerende woningzoekenden op het geadverteerde woningaanbod. De kans op een woning lijkt sterk op de slaagkans, maar hier wordt alleen het geadverteerde aanbod in de berekening meegenomen. Op dit aanbod kunnen regulier woningzoekenden reageren. Doordat de directe bemiddelingen hierin niet worden meegenomen en er minder verhuringen meegeteld worden, is de kans op een woning iets lager dan de slaagkans. Bron: Tabellenboek 2022 Den Haag, Explica.

Gezien de gedeelde woningmarkt in het sociale segment is de druk in de regio ook van grote invloed op de kansen van woningzoekenden in Den Haag. In de woningmarktregio Haaglanden zijn grote woningen over het algemeen schaarser dan kleine woningen. Door grotere woningen ook voor grotere huishoudens in te zetten, komen verhuisketens op gang. Kleinere woningen komen vrij en kunnen weer worden verhuurd aan passende huishoudens. Om dit te bereiken zijn er normen voor het minimumaantal leden dat een huishouden moet tellen om bepaalde grotere woningen te mogen betrekken.

Regionaal maatwerk

In de regio Haaglanden doet zich schaarste voor, waardoor er verdringing van woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente door woningzoekenden van buitenaf plaatsvindt. De algehele schaarste, en de beschikbaarheid van bepaalde woningtypes en ook de uitbreidingsmogelijkheden in de gehele woningmarktregio, waartoe een gemeente behoort, zijn relevant. Op regionaal niveau vindt verdringing van regionale woningzoekenden met grote huishoudens plaats. Uit het Tabellenboek 2022 Den Haag van Explica blijkt dat de regionale mutatiegraad voor woonruimten vanaf 80 m² maar 2,2% bedroeg, ten opzichte van een regionale mutatiegraad van 8% voor woonruimten tot 50 m². Nieuwbouwverhuringen zijn in deze percentages niet meegeteld als mutatie. Het aandeel van deze grotere woonruimten bedroeg in 2022 5% van het totale verhuurde regionale aanbod. Daarnaast blijkt uit de Aanbodrapportage 2022 van Explica dat de gemiddelde wachttijd voor woonruimten vanaf 80 m² regionaal 89 maanden is (mediane inschrijfduur). De uitbreidingsmogelijkheden om deze verdringing op korte termijn op regionaal niveau te verlichten zijn zeer beperkt. Dit noodzaakt de inzet van regionaal maatwerk voor

woningzoekenden met economische en maatschappelijke binding. Aan de omschrijving van deze economische en maatschappelijke binding is door de regio nadere invulling gegeven.

Lokaal maatwerk

In het woonruimteverdeelsysteem is het opnemen van lokale voorrangregels mogelijk. Het gaat daarbij om het wettelijke maximaal toegestane percentage van het totaal aantal verhuringen. Door inzet van lokaal maatwerk kan voorrang worden gegeven op basis van maatschappelijke of economische binding, wanneer sprake is van schaarste aan categorieën goedkope woonruimte met onrechtvaardige of onevenwichtige effecten tot gevolg.

Gezien de grote schaarste binnen de regio Haaglanden wordt met de Huisvestingsverordening 2023 in de rangorde wat betreft lokaal en regionaal maatwerk aangepast, zodat de maatregelen die zich in het bijzonder richten op terugdringen van schaarste (bijvoorbeeld door het bevorderen van doorstroming) voorgaan op maatregelen die in mindere mate dat effect hebben. De volgorde wordt binnen de regio bepaald aan de hand van de dan bestaande regionale en lokaal maatwerkregels.

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 25 mei 2023.

De griffier, De voorzitter,