

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **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;
- b. **ambtshalve inschrijving**: het zonder formele aanvraag opnemen van huishoudens, woonachtig op te deconcentreren of op te heffen woonwagencentralen, als standplaatszoekenden in het Register;
- c. **burgemeester en wethouders**: burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag;
- d. **campuscontract**: contract als bedoeld in artikel 7:274, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek
- e. **doorstromer**: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd over zelfstandige woonruimte in Nederland beschikt en deze leeg achterlaat voor verkoop of verhuur; onder doorstromer wordt mede begrepen iemand die (aantoonbaar met in Nederland erkende documenten) na beëindiging van een duurzame gemeenschappelijke huishouding samen met andere gezinsleden uit dit huishouden op zoek is naar zelfstandige woonruimte en met de zorg voor zijn minderjarige kind(eren) is of wordt belast;
- f. **duurzaam gemeenschappelijke huishouding**: 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 hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen.
- g. **economische binding**: binding aan de regio overeenkomstig het in artikel 14, derde lid onder a, van de Huisvestingswet 2014 (Stb. 2014, 248) bepaalde, alsmede het duurzaam volgen van een dagopleiding in de regio;
- h. **eigenaar**: de eigenaar is diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in art. 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- i. **gepubliceerd woningaanbod**: het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
- j. **herstructurering**: planmatig en veelal grootschalig ingrijpen in de gebouwde omgeving om verouderde en verloederde gebieden zodanig te vernieuwen dat zij voldoen aan de huidige eisen op het gebied van wonen, werken, recreëren en mobiliteit
- k. **herstructureringskandidaat**: een woningzoekende die op het moment van een aanwijzing van een actiegebied:
 - i. ingeschreven staat in de basisregistratie personen (BRP) op het adres, en;
 - ii. met toestemming van de eigenaar als hoofdbewoner/huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte; of
 - iii. aantoonbaar tenminste anderhalf jaar inwonend is in een in het betreffende actiegebied gelegen woonruimte die met toestemming van de eigenaar door de hoofdbewoner/huurder wordt bewoond;
- l. **huishouden**: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;

- m. **huisvestingsvergunning**: de vergunning, bedoeld in artikel 1 eerste lid onder b van de Huisvestingswet 2014;
- n. **huurprijs**: het daaromtrent in artikel 1, tweede lid, onder a, van de Huisvestingswet 2014 bepaalde;
- o. **huurprijsgrens**: de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag;
- p. **huurwoning**: een woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding verschuldigd is aan de zakelijk gerechtigde, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan;
- q. **ingezetene**: degene die opgenomen is in de basisadministratie van een gemeente in de regio en feitelijk in de regio hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- r. **indicatie**: een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperkingen van een woningzoekende blijken en waarin is of op basis waarvan kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende daarop dient te worden afgestemd;
- s. **inkomen**: het gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijk regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor ‘belanghebbende’ telkens moet worden gelezen ‘aanvrager’;
- t. **inschrijfduur**: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 13;
- u. **inwoning**: het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
- v. **kamer**: verblijfsruimte zoals bedoeld in artikel 1.1 Bouwbesluit 2012 (Stb. 2011, 416)
- w. **klachtencommissie**: een commissie als bedoeld in artikel 22;
- x. **leegstand**: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn, alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de verordening zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van de Leegstandwet;
- y. **maatschappelijke binding**: binding aan de regio zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet 2014
- z. **mantelzorg**: zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.
- aa. **mantelzorgrelatie**: de uitdrukkelijke of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
- bb. **ondersteuning**: hulp bij huishoudelijke taken, vervoer, ondersteuning bij administratie en contacten met organisaties, persoonlijke verzorging, onplanbare hulp bij angst en verwardheid of valincidenten, hulp bij medicijngebruik en gebruik van hulpmiddelen, toezicht houden en gezelschap houden.
- cc. **ondersteuningsvraag**: een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen;
- dd. **onttrekkingsvergunning**: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- ee. **onzelfstandige woonruimte**: woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

- ff. **regio**: het woningmarktgebied bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
- gg. **register**: het regionale register van woningzoekenden;
- hh. **register van standplaatszoekenden**: gemeentelijk register van standplaatszoekenden;
- ii. **splitsingsvergunning**: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014;
- jj. **standplaats**: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
- kk. **standplaatszoekende**: degene die in het Register van standplaatszoekenden is ingeschreven;
- ll. **starter**: een woningzoekende die op dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat voor verkoop of verhuur;
- mm. **SVH**: de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
- nn. **toetsingscommissie**: de door burgemeester en wethouders in te stellen commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 29;
- oo. **woningcorporatie**: toegelaten instelling ex artikel 70, eerste lid van de Woningwet;
- pp. **woningzoekende**: huishouden dat zich ingeschreven heeft in het regionale register van woningzoekenden;
- qq. **woningvorming**: het verbouwen tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- rr. **woonduur**: de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende de huidige woonruimte in Nederland zelfstandig bewoont conform de gegevens van de basisregistratie personen;
- ss. **woonoppervlakte**: het totaal van de oppervlakten van de vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld;
- tt. **woonruimte**: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder i van de Huisvestingswet 2014; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen;
- uu. **zelfstandige woonruimte**: woonruimte die een eigen toegang heeft en door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Den Haag.

Artikel 3 Actiegebied

Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van herstructurering of wijkverbetering gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimten vrij van bewoning te maken, zodat sloop- en/of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

2.1 ALGEMEEN

Artikel 4 Reikwijdte

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens;
2. In afwijking van het eerste lid is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:
 - a. woonruimten, bestemd voor inwoning;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. ligplaatsen voor een woonschip;
 - d. woonruimten verhuurd op basis van het campuscontract als bedoeld in artikel 7:274, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - e. ** woonruimten in eigendom van eigenaars die minder dan 3 woonruimtes verhuren.*

2.2 HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 5 Huisvestingsvergunning

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 4, lid 1 in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden, dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 6 Geen huisvestingsvergunning nodig

Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet hebben verleend, blijft artikel 5 buiten toepassing.

Artikel 7 Aanvragen huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier, waarop is aangegeven welke documenten dienen te worden overlegd.
2. Voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning, dient de aanvrager een schriftelijke verklaring van de eigenaar over te leggen, waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte in gebruik te geven.
3. Burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet te behandelen indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning krijgt voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen, één en ander echter met uitzondering van de gevallen, genoemd in artikel 16 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 8 Verlenen huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 7, eerste lid, bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag en brengen de beslissing schriftelijk ter kennis van de aanvrager.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 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 zij 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;
 - d. de mededeling dat binnen de, in de vergunning genoemde, termijn de woning in gebruik dient te worden genomen.

Artikel 9 Intrekken huisvestingsvergunning

Burgemeesters en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, conform de voorwaarden als genoemd in artikel 18 van de Huisvestingswet 2014.

2.3 CRITERIA VOOR VERGUNNINGVERLENING EN PASSENDHEIDSNORMEN

Artikel 10 In aanmerking komen voor huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
 - b. de woonruimte wordt met toepassing van het bepaalde in artikelen 11 en 12 passend geacht voor het huishouden van de aanvrager van de huisvestingsvergunning;
 - c. er is voor de woonruimte geen andere gegadigde, die op grond van artikel 19 en 20 ten opzichte van de aanvrager van de vergunning een voorrangpositie heeft;
 - d. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland.
2. Het in het eerste lid, onder c, bepaalde blijft buiten toepassing, indien een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd:
 - a. door de medehuurder, volgens artikel 266 eerste lid of artikel 267 eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, die doordat de huurder de woning verlaat huurder wordt;
 - b. met het oog op een voorgenomen ruil van woonruimte.
3. De huisvestingsvergunning kan worden geweigerd indien het een woonruimte betreft waarvoor gezien de fysieke inrichting en/of de ruimtelijke positie van de woonruimte door burgemeester en wethouders is bepaald dat hiervoor een door burgemeester en wethouders op advies van een door hen aangewezen instantie te verstrekken specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over de daartoe vereiste indicatie beschikt.
4. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft.
5. Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing ten aanzien van degene die vanwege verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik heeft, wanneer ten genoegen van burgemeester en wethouders kan worden aangetoond, dat slechts één woonruimte feitelijk wordt bewoond.
6. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, onder b en c, wordt de vergunning altijd verleend, indien de woonruimte door de eigenaar op een wijze als bedoeld in artikel 16, gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden die ingevolge het eerste lid voor die woonruimte in aanmerking komen.
7. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren indien de woonruimte is gelegen in een actiegebied.

Artikel 11 Passend toewijzen

1. Het inkomen van het huishouden, zoals gedefinieerd in art. 1 onder r, moet in een naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijke verhouding staan tot de huurprijs van de woonruimte.
 - a. huishoudens met een inkomen van 1,5 maal het norminkomen voor meerpersoonshuishoudens volgens artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag kunnen een woonruimte tot de huurprijsgrens huren.
 - b. het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd in overeenstemming met de indexeringsmethode van de doelgroepgrens in de Wet op de huurtoeslag.
2. De grootte van het huishouden moet in een, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, redelijke verhouding staan tot de grootte van de woonruimte:
 - a. woningen met een woonoppervlakte van minimaal 80 m² worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie leden;
 - b. de norm genoemd onder a geldt niet voor woningen met een hogere mate van toegankelijkheid, conform bijlage I, zoals rolstoelwoningen voor mensen met een fysieke beperking en woning bedoeld voor huishoudens die van deze voorraad afhankelijk zijn.
3. De functiebeperking van het huishouden, vanuit gemeentelijke indicatiestelling op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning, moet in een naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijke verhouding staan tot de toegankelijkheid van de woning.

Artikel 12 Nadere normen passendheid

1. In aanvulling op artikel 11 kunnen burgemeester en wethouders, na overleg met de woningcorporaties, nadere normen stellen ten aanzien van het (maximum) inkomen in relatie tot de hoogte van de huur en ten aanzien van de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woning.
2. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop lid 1 wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van de toewijzing.

Artikel 13 Inschrijving als woningzoekende

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie schrijven zich in het regionale register van woningzoekenden;
2. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven indien:
 - de aanvrager 18 jaar of ouder is;
 - de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of over een geldige verblijfstitel in Nederland beschikken.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een aanvrager die nog geen 18 jaar of ouder is op zijn verzoek ingeschreven indien:
 - de aanvrager een kind heeft of
 - beide ouders van de aanvrager zijn overleden en het verzoek wordt ondersteund met een advies van een erkende voorziening voor hulpverlening of voogd of
 - de aanvrager is getrouwd of getrouwd geweest of
 - de aanvrager is geregistreerd partner of geregistreerd partner geweest
 - er sprake is van handlichting (als bedoeld in artikel 235 van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek).
4. Woningcorporaties hanteren een regionaal inschrijfregister en stellen ten aanzien van inschrijving in het regionaal register een protocol op.

5. Het in het vierde lid genoemde protocol dient ten minste aan de volgende uitgangspunten te voldoen:
 - a. woningcorporaties hanteren een uniform protocol.
 - b. het protocol wordt openbaar bekend gemaakt.
 - c. onderdeel van de inschrijving is de registratie van een eventuele voorrangsverklaring
 - d. woningcorporaties stemmen het te hanteren protocol af met burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij werkzaam zijn;
 - e. indien het protocol naar het oordeel van burgemeester en wethouders onvoldoende voldoet aan de uitgangspunten onder sub a tot en met c, treden zij binnen zes weken in overleg;
6. Woningcorporaties halen een inschrijving door indien:
 - a. de woningzoekende een woning heeft aanvaard;
 - b. de woningzoekende 3 keer niet reageert op een verzoek tot actualisatie van de noodzakelijke gegevens;
 - c. de woningzoekende daarom verzoekt;
 - d. de woningzoekende is overleden;
 - e. de woningzoekende het inschrijfgeld niet binnen de betalingstermijn heeft voldaan;
 - f. de woningzoekende fraudeert met zijn inschrijfgegevens om hierdoor een voorrangspositie te krijgen op andere woningzoekenden
7. In afwijking van het gestelde in het zesde lid, onder a, wordt een inschrijving niet doorgehaald indien:
 - a. de woningzoekende tijdelijk in een wisselwoning verblijft of tijdelijke woonruimte huurt;
 - b. de woningzoekende die een andere woning accepteert op basis van een tijdelijke huurovereenkomst daarom verzoekt;
 - c. de woningzoekende die na inschrijving op een ander woonadres in de basisregistratie personen niet over zelfstandige woonruimte beschikt daarom verzoekt.

2.4 MELDING LEEGSTAND EN TER BESCHIKKING KOMEN VAN WOONRUIMTE

Artikel 14 Beschikbaar komen voor verhuur

1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een woonruimte als bedoeld in artikel 4 lid 1 verplichten het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders te melden.
2. Een woonruimte wordt geacht ter beschikking te zijn gekomen, 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 dat dit slechts korte tijd het geval is;
 - d. op enigerlei andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur is.
3. Indien de eigenaar aan een in het eerste lid bedoelde woonruimte onderhouds- en/of verbeteringswerkzaamheden wil uitvoeren, ten gevolge waarvan de woonruimte enige tijd niet bewoond kan worden, is de eigenaar verplicht dit gelijktijdig met de in het eerste lid bedoelde melding te berichten. En is daarbij tevens verplicht opgave te doen van de geplande tijdsduur die met deze werkzaamheden zal zijn gemoeid, alsmede tot het melden van de beëindiging van de werkzaamheden.

4. De eigenaar dient de door burgemeester en wethouders aan te wijzen ambtenaren in de gelegenheid te stellen de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de in de vorige leden genoemde gegevens.

Artikel 15 Publicatie vrijkomende woonruimte

Woningcorporaties bieden hun voor verhuur vrijkomende woonruimte aan in een uniform medium.

1. Bij de publicatie hanteren de woningcorporaties een uniforme typering van woningtypologie, conform typologie in bijlage I.
2. Bij de publicatie geven de woningcorporaties inzicht in de toegankelijkheid van de woning, zoals opgenomen in bijlage I, aansluitend bij de werkwijze vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning.
3. Woningen waar conform artikel 20, of conform een specifieke taakstelling vanuit artikel 16 van de Huisvestingswet 2014, een voordracht tot verhuring wordt gedaan, hoeven niet te worden gepubliceerd maar moeten wel achteraf worden verantwoord.

2.5 TOEWIJZING VAN WOONRUIMTE

Artikel 16 Toepassing toewijzingsregels

Paragraaf 2.5 is uitsluitend van toepassing op woningen die verhuurd worden door een woningcorporatie.

Artikel 17 Rangordecriteria

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 het aantal jaren aan woonduur op het moment van inschrijving, met een maximum van 5 jaar, als criterium.

Artikel 18 Regionale binding en lokaal maatwerk

1. Van de in artikel 4 aangewezen categorie woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio.
2. Maximaal de helft van de woonruimte (= 25%) uit het eerste lid kan 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 2 genoemde categorieën knelpunten, waarbij zij als uitgangspunten hanteren:
 - a. de regels moeten transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
 - b. er is aantoonbaar sprake van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën knelpunten, binnen de uitgangspunten van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014.
4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop het tweede lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing conform het tweede lid.

Artikel 19 Volgordebepaling woningzoekenden

1. Woningcorporaties dienen de woningzoekende die voor een overeenkomstig artikel 15 aangeboden woonruimte in aanmerking komt te selecteren uit de woningzoekenden die op de betreffende te huur aangeboden woonruimte hebben gereageerd en aan de in artikelen 11 en 12, bedoelde voorwaarden voldoen. Zij nemen daarbij de volgende rangorde in acht:
 - a. woningzoekenden waarvoor burgemeester en wethouders op grond van een wettelijke taakstelling, volgens artikel 16, sub a van de Huisvestingswet 2014, verantwoordelijkheid dragen;
 - b. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 29, tweede lid;
 - c. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 29, vierde lid;
 - d. woningzoekenden conform artikel 18, tweede lid;
 - e. overige woningzoekenden.
2. Met in achtneming van de rangorde in categorieën woningzoekenden als 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 inschrijvingsduur of inschrijvingsduur plus het aantal jaren aan woonduur met een maximum van 5 jaar voor.
 - b. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een voorrangsverklaring hebben gereageerd gaat de woningzoekende met een verlengde voorrangsverklaring voor op degene die een eerste voorrangsverklaring heeft.
 - c. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een voorrangsverklaring hebben gereageerd gaat de woningzoekende van wie de voorrangsverklaring het eerst eindigt voor;
 - d. ingeval meerdere woningzoekenden reageren met een gelijk aflopende voorrangsverklaring is voor de onderlinge volgorde de langste woonduur bepalend.
 - e. in afwijking van het gestelde onder d. gaat in het geval dat meerdere woningzoekenden een gelijk aflopende voorrangsverklaring hebben, degene met een herstructureringsvoorrang voor op degene met een woonkostoetoeslagvoorrang.
 - f. in afwijking van het gestelde onder d. gaat in het geval dat twee kandidaten met herstructureringsvoorrang een voorrangsverklaring met gelijke vervaldatum hebben, de kandidaat waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidig adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woning voor.
 - g. ingeval er meerdere kandidaten met een herstructureringsvoorrang zijn waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidige adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woning, is voor de onderlinge volgorde de langste woonduur bepalend.

Artikel 20 Afwijking volgordebepaling

In afwijking van artikel 19 kan een andere wijze van volgordebepaling worden gehanteerd.

1. Een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur in zwaarwegende gevallen en in overleg met de gemeente een ter beschikking gekomen woonruimte voor verhuur aanbieden.
2. Voor plaatsing op de in het eerste lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een zeer hoge mate van urgentie.
3. Een woningcorporatie kan op basis van verhuurresultaten na overleg met burgemeester en wethouders alternatieve voorrangsbepalingen hanteren.

Artikel 21 Verantwoording toewijzing woonruimte

Woningcorporaties dienen openbaar bekend te maken:

1. De inschrijvingsduur of de duur van de voorrangsverklaring van de woningzoekende waaraan het gepubliceerde woningaanbod uiteindelijk is toegewezen;
2. De woningen die niet in overeenstemming met artikel 17 zijn toegewezen.

2.6 VERDELING VAN WOONRUIMTE: KLACHTEN

Artikel 22 Afhandelen klachten en bezwaar

1. Voor klachten ten aanzien van het toepassen en de uitvoering van regels volgens deze verordening, niet zijnde een beschikking, kunnen burgemeester en wethouders een klachtencommissie instellen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de instelling van een klachtencommissie mandateren aan de woningcorporaties. Woningcorporaties dragen zorg voor een protocol ten aanzien van klachtafhandeling. Zij stemmen de klachtencommissie en het protocol af met de gemeenten.
3. De in het eerste lid genoemde klachtencommissie dient ten minste aan de volgende uitgangspunten te voldoen:
 - a. in heel de regio wordt een uniform klachtenprotocol gehanteerd;
 - b. de mogelijkheid voor indienen van klachten wordt openbaar bekend gemaakt;
 - c. de klachtencommissie functioneert onafhankelijk van de woningcorporaties;
 - d. jaarlijks per uiterlijk 1 maart rapporteert de klachtencommissie over ingediende klachten en klachtafhandeling.
4. De besluiten over de ingediende klachten van de klachtencommissie zijn bindend voor woningcorporaties en degenen die het klaagschrift hebben ingediend.
5. Verhuurders overleggen alle noodzakelijke gegevens voor beoordeling van bezwaar aan het college van burgemeester en wethouders.

HOOFDSTUK 3 INSCHRIJVING STANDPLAATZOEKENDEN

Artikel 23 Gemeentelijk register standplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een gemeentelijk register van standplaatszoekenden.
2. In het register 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 inschrijvingsduur en/of herstructureringsvoorrang.
4. Inschrijvingen in het regionaal register van standplaatszoekenden worden met behoud van opgebouwde rechten overgeschreven naar het gemeentelijk register van standplaatszoekenden.
5. Verdeling van standplaatsen vindt plaats op volgorde van inschrijving of herstructurering.
6. Bij gelijke registratieduur gaat de standplaatszoekende met de langste woonduur voor.
7. Bij gelijke registratieduur en woonduur gaat de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd voor.

Artikel 24 Inschrijving

1. Het verzoek om in de gemeente als standplaatszoekende te worden ingeschreven in het register wordt gericht aan burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders opgesteld inschrijvingsformulier en gaat vergezeld van:
 - een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie, indien de inschrijving plaatsvindt in een andere gemeente dan de huidige woonplaats;
 - zo nodig andere bescheiden die door burgemeester en wethouders voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden.
2. Het inschrijvingsformulier bevat minimaal de volgende gegevens:
 - a. de naam, burgerlijke staat en personalia van de aanvrager en van de eventueel tot het huishouden behorende personen;
 - b. het huidige woonadres.
3. Burgemeester en wethouders bepalen of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 23, tweede lid, en gaat over tot inschrijving in het register indien aan deze voorwaarden is voldaan.
4. Inschrijving als standplaatszoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.
5. Burgemeester en wethouders dragen in ieder geval zorg voor het laten registreren van de standplaatszoekenden waaraan ambtshalve herstructureringsvoorrang is toegekend. Bij gewijzigde omstandigheden kan de toegekende herstructureringsvoorrang ambtshalve komen te vervallen.

Artikel 25 Bewijs van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders verstrekken aan standplaatszoekenden die (ambtshalve) zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
 - naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
 - adresgegevens;
 - inschrijvingsdatum;
 - voorranggegevens indien van toepassing.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 23, tweede lid, is voldaan.
3. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 23, tweede lid, onder a en b, voldoet en burgemeester en wethouders de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

Artikel 26 Geldigheidsduur van inschrijving in het register

1. De inschrijving in het Register blijft behoudens het gestelde in artikel 28 twee jaar geldig.
2. De inschrijving wordt telkens na twee jaar ambtshalve met twee jaar verlengd tenzij de standplaatszoekende niet heeft gereageerd op een aanschrijving van burgemeester en wethouders aangaande de inschrijving in het Register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.

Artikel 27 Wijziging van inschrijving in het register

1. Ingeval van bijschrijving in verband met een bestaand(e) dan wel voorgenomen huwelijk c.q. samenwoning, kan de inschrijving op naam van de beide partners worden gesteld.
2. Wordt de relatie als bedoeld in het vorige lid beëindigd, anders dan bij overlijden, dan kunnen de beide partners zich afzonderlijk laten inschrijven. De hoofdinschrijver behoudt de registratieduur van de inschrijving. Voor de partner die geen hoofdinschrijver is, geldt het

moment van bijschrijven bij de hoofdschrijver of indien de partner al voorafgaand aan de bijschrijving inschrijftijd had opgebouwd, het moment van de oorspronkelijke inschrijving van de partner, als registratieduur.

3. Wordt de relatie beëindigd door overlijden van een van de partners dan blijft de inschrijving van de nog levende overgebleven partner zijn geldigheid behouden.
4. Wordt de relatie beëindigd en is er sprake van een ambtshalve inschrijving, dan beslissen burgemeester en wethouders of beide partners apart worden ingeschreven.
5. De ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door burgemeester en wethouders van de wijziging van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 28 Doorhaling van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register indien:
 - a. de standplaatszoekende naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - b. de standplaatszoekende daarom verzoekt, met uitzondering van de ambtshalve ingeschrevenen;
 - c. de standplaatszoekende komt te overlijden;
 - d. de standplaatszoekende een standplaats in Nederland 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 aangaande de inschrijving of bedoeld als een controle op de inschrijving in het register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.
2. Voor zover mogelijk worden ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid door burgemeester en wethouders van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.
3. Bij inschrijving in verband met een bestaand(e) dan wel voorgenomen huwelijk c.q. samenwoning, kan de inschrijving op naam van de beide partners worden gesteld.

HOOFDSTUK 4. VOORRANGSVERKLARING

Artikel 29 Verkrijgen voorrangsverklaring

1. Voor zover woningzoekenden zelf een daartoe strekkend verzoek indienen, verlenen burgemeester en wethouders een voorrangsverklaring aan woningzoekenden die:
 - a. 18 jaar of ouder zijn;
 - b. in afwijking van het eerste lid onder a kan een aanvrager die nog geen 18 jaar of ouder is een verzoek indienen als:
 - de aanvrager een kind heeft of
 - beide ouders van de aanvrager zijn overleden en het verzoek wordt ondersteund met een advies van een erkende voorziening voor hulpverlening of voogd of
 - de aanvrager is getrouwd of getrouwd geweest of
 - de aanvrager is geregistreerd partner of geregistreerd partner geweest of
 - er sprake is van handlichting (als bedoeld in artikel 235 van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek).

- c. gedurende de termijn van minimaal één jaar ingezetene zijn, dan wel beschikken over een economische of maatschappelijke binding, dan wel in de positie verkeren als bedoeld in artikel 12 derde lid, van de Huisvestingswet 2014 en
 - d. de Nederlandse nationaliteit bezitten dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland en;
 - e. buiten eigen schuld en toedoen in een dusdanige situatie verkeren dat zij binnen 3 maanden andere woonruimte behoeven en;
 - f. naar verwachting bij toepassing van de in artikel 19, eerste lid, bedoelde volgordecriteria niet binnen de termijn van drie maanden andere woonruimte zullen krijgen en
 - g. hun betreffende situatie niet op een andere wijze kunnen oplossen.
2. Een voorrangsverklaring volgens het eerste lid wordt verleend:
 - a. indien de woningzoekende gehuisvest moet worden op grond van de wettelijke taakstelling volgens artikel 16 van de Huisvestingswet 2014;
 - b. indien een woonsituatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders door sociale en/of medische omstandigheden zodanig is verstoord dat levensgevaar voor één of meer leden van het huishouden dreigt dan wel dat één of meer leden van het huishouden zodanig geestelijk, emotioneel en/of lichamelijk belast is, dat volledige ontwrichting uit het geheel waar betrokkene deel van uitmaakt, optreedt en zelf niet in staat is dit op te lossen;
 - c. indien een woningzoekende een woonkostoetoeslag ontvangt die structureel is en noodzaakt tot verhuizing;
 - d. indien bij een huurder die mantelzorg ontvangt of verleent door verhuizing de afstand tussen de woningen van de ontvanger en verlener van mantelzorg wordt verminderd tot een als redelijk te kwalificeren loop- en / of fietsafstand. Dit gebied wordt in principe afgebakend tot een stadsdeel. Bij de toepassing van dit artikel wordt het advies betrokken van de toetsingscommissie op basis van een mantelzorgverklaring die is afgestemd op het format in bijlage II.
 3. De onder het eerste lid bedoelde voorrangsverklaring die is afgegeven door een van de gemeenten in de regio is geldig in alle gemeenten genoemd in artikel 1 onder ff, tenzij anders vermeld op de voorrangsverklaring en met uitzondering van de voorrangsverklaring toegekend aan woningzoekenden conform artikel 12 derde lid van de Huisvestingswet 2014.
 4. Burgemeester en wethouders verlenen eveneens een voorrangsverklaring aan herstructureringskandidaten die woonachtig zijn in een, binnen 24 maanden te slopen of ingrijpend te verbeteren, woonruimte en die naar verwachting bij toepassing van de in artikel 19, eerste lid, bedoelde volgordecriteria niet binnen die termijn andere woonruimte zullen of kunnen krijgen.
 5. De in het eerste en vierde lid bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor de door burgemeester en wethouders aan te geven categorieën woonruimte waarmee enkel de situatie van de woningzoekende die aanleiding is voor een voorrangsverklaring binnen drie respectievelijk twaalf maanden kan worden opgelost.
 6. Burgemeester en wethouders kunnen uitvoeringsregels vaststellen voor het verlenen van een voorrangsverklaring aan woningzoekenden door burgemeester en wethouders. Deze regels worden afgestemd op de uitvoeringsregels van burgemeester en wethouders van de andere gemeenten binnen de regio.

Artikel 30 Geldigheidstermijn voorrangsverklaring

1. De in artikel 29 tweede lid bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor een termijn van drie maanden.
2. De in artikel 29 vierde lid bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden.
3. Indien de woningzoekende kan aantonen dat de voorrangsverklaring niet binnen de termijn waarvoor de voorrangsverklaring geldt, kon worden benut én er niet sprake is van een (of meer) weigeringen van een passende woningaanbieding, kan na advies van de toetsingscommissie de duur van de voorrangsverklaring ten hoogste één maal worden verlengd.
4. Een verzoek tot verlenging als bedoeld onder artikel 30 derde lid dient door de woningzoekende binnen twee weken na afloop van de geldigheidstermijn van de voorrangsverklaring te worden aangevraagd.

Artikel 31 Aanvraag voorrangsverklaring

1. Om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 29, eerste en vierde lid, moet een woningzoekende, woonachtig in één van de onder artikel 1 sub ff genoemde gemeenten, deze aanvragen bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woningzoekende woonachtig is door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid dienen woningzoekenden die niet woonachtig zijn in een van de in artikel 1 sub ff genoemde gemeenten de voorrangsverklaring aan te vragen bij burgemeester en wethouders van één van de gemeenten waarin zij een woning zoeken.
3. De aanvrager van de voorrangsverklaring dient op het aanvraagformulier als bedoeld in het eerste lid gemotiveerd aan te geven tot welke categorie woningzoekenden bedoeld in artikel 29, eerste en vierde lid, hij behoort en daartoe strekkende bewijsstukken, rapportages en andere bescheiden over te leggen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de onder het eerste en tweede lid genoemde bevoegdheden mandateren aan de woningcorporatie.

Artikel 32 Beslissing over voorrangsverklaring

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 29, eerste lid, bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en de daarbij over te leggen bescheiden en brengen de beslissing ter kennis van de aanvrager.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid mandateren aan een toetsingscommissie. In dat geval blijven het vierde en vijfde lid buiten toepassing.
4. Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag nadat de toetsingscommissie terzake een advies heeft uitgebracht.
5. Indien het advies van de toetsingscommissie betrekking heeft op een woningzoekende die buiten eigen schuld of toedoen tenminste 2 maanden verblijft in een van gemeentewege erkend (te)huis voor noodopvang betreft de toetsingscommissie daarbij het advies van de instantie op wiens advies de woningzoekende is opgenomen in het (te)huis voor noodopvang.

6. Een voorrangsverklaring bevat in ieder geval:
 - a. de datum waarop de voorrangspositie van kracht wordt;
 - b. de termijn waarvoor de voorrangsverklaring geldig is;
 - c. de soort woonruimte waarvoor de voorrangsverklaring geldig is.
 - d. de naam van de gemeenten waar de voorrangsverklaring geldig is.
 - e. aantal personen van het huishouden voor wie de voorrangsverklaring geldt

Artikel 33 Bezwaar tegen besluit aanvraag voorrangsverklaring

Het indienen van bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders inzake de aanvraag van een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 29, eerste lid, juncto artikel 29 lid 4, schorst de werking van het betreffende besluit.

Artikel 34 Wijziging en beëindiging voorrangsverklaring

1. Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders na advies van de toetsingscommissie, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van de afgegeven voorrangsverklaring te wijzigen. Op de termijnen voor beslissing tot en mededeling van een wijziging is het bepaalde in artikel 32 van overeenkomstige toepassing.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangsverklaring intrekken, indien:
 - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een voorrangsverklaring niet meer wordt voldaan;
 - b. de voorrangsverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de houder van de voorrangsverklaring wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. indien de houder van de voorrangsverklaring na de afgifte van de voorrangsverklaring zelfstandige woonruimte in gebruik genomen heeft;
3. De voorrangsverklaring vervalt van rechtswege als de termijn waarvoor zij geldig is afloopt.

HOOFDSTUK 5 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

5.1 VERGUNNING VOOR ONTTREKKING, SAMENVOEGING, OMZETTING OF WONINGVORMING

Artikel 35 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

De in bijlage III van deze verordening opgenomen categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
- c. *van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte *voor meer dan drie personen* worden omgezet;
- d. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten, indien de woning is gelegen in één van de volgende gebieden: Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (excl. Spoorwijk).

Artikel 36 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. het adres van de woning;
 - b. de naam en het adres van de aanvrager;
 - c. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten het aantal kamers en het woonoppervlak;
 - d. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten het aantal kamers en het totaal aantal bewoners.

Artikel 37 Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

- a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte,
- b. voldoen aan de eisen zoals die zijn beschreven in het Bouwbesluit die betrekking hebben op overbewoning, reinheid en overlast.
- c. bij het omzetten in onzelfstandige woonruimte naar meer dan 4 wooneenheden dient er een gebruiksmelding op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit gedaan te worden.

Artikel 38 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 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 met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
 - b. het onder a genoemde belang 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. uit een bibob-toets, conform de beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur van de gemeente Den Haag, een negatief oordeel ten aanzien van het verlenen van de vergunning voortvloeit.
2. Een vergunning, als bedoeld in artikel 35, onder c, kan ook worden geweigerd, indien de woning is gelegen in één van de kwetsbare gebieden (Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (*excl. Laakhavens West* en Spoorwijk).
~~* en het een aanvraag betreft ten behoeve van meer dan 3 personen.~~
3. Een vergunning, als bedoeld in artikel 35, onder d, kan ook worden geweigerd, indien daardoor één of meer zelfstandige woonruimten ontstaan van 40 m² of minder woonoppervlak.

5.2 VERGUNNING VOOR (KADASTRALE) SPLITISNG

Artikel 39 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

De in bijlage IV van deze verordening opgenomen categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 (kadastraal) gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

Artikel 40 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. het adres van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. de naam en adres van de aanvrager;
 - c. de kadastrale ligging;
 - d. een splitsingstekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - e. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw;
 - f. een bouwkundig rapport omvattende een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud van het gebouw.

Artikel 41 Voorwaarden en voorschriften

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 heeft een geldingsduur van 1 jaar, tenzij in de vergunning een andere geldingsduur is vermeld.

Artikel 42 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 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 met de splitsing gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang 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 de 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 verzekerd is, dat die gebreken zullen worden opgeheven.
- d. van gebreken als bedoeld onder c. genoemd is in ieder geval sprake, indien burgemeester en wethouders ingevolge artikel 1b of artikel 13 van de Woningwet een aanschrijving hebben uitgevaardigd en nog niet aan deze aanschrijving is voldaan of een aanschrijving kunnen uitvaardigen.

HOOFDSTUK 6 OVERIGE BEPALINGEN

6.1 VERSLAGLEGGING EN MONITORING

Artikel 43 Verslaglegging door eigenaren van woonruimte

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. Jaarlijks voor 1 april brengen eigenaren van woonruimten hiertoe verslag uit aan burgemeester en wethouders.
2. In aanvulling op lid 1 leveren eigenaren van woonruimten voor 1 april tevens de voorraadgegevens en aanbodgegevens aan burgemeester en wethouders, overeenkomstig de in een overeenkomst vastgelegde afspraken.
3. Op basis van de verslaglegging evalueren burgemeester en wethouders, samen met eigenaren van woonruimten, in het bijzonder woningcorporaties, voor 1 juli van het jaar de werking van de woonruimteverdeling. Op grond van de evaluatie besluiten zij over eventuele aanpassing van de verordening.

6.2 HANDHAVING EN SANCTIES

Artikel 44 Handhaving bij overtreding

Overtreding van het bepaalde in artikel 14 en 35 wordt gestraft met een geldboete met een hoogte van respectievelijk de eerste of vierde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 45 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22 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 de bijlage bij deze verordening wordt 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 wederom worden verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in de bijlage bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vijf 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. Bij de toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage V van deze verordening.

6.3 RESTBEPALINGEN

Artikel 46 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 47 Onvoorziene omstandigheden en experimenten

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten met een looptijd van ten hoogste één jaar die vallen binnen de bepalingen van de Huisvestingswet 2014 en in het belang zijn van de volkshuisvesting.

Artikel 48 Mandatering

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan door hen daartoe speciaal aan te wijzen ambtenaren.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens artikel 6 tot en met 9 van deze verordening te mandateren aan eigenaren van woonruimte.
3. Mandatering wordt in ruime mate bekend gemaakt aan de ingezetenen van de gemeente en aan andere belanghebbenden.

HOOFDSTUK 7 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 49 Overgangsbepaling bezwaar en beroep

Op procedures inzake bezwaar en beroep die zijn ingesteld voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 52 en voor zover daarop bij inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, blijft het recht zoals het gold voor die dag van toepassing.

Artikel 50 Overgangsbepaling voorrangverklaring, huisvestings-, splitsings- of onttrekkingsvergunning

1. Aanvragen van woningzoekenden om vaststelling van de urgentie of een voorrangverklaring of om verlening van een huisvestingsvergunning die vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.
2. Aanvragen om verlening van een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning, die vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.

Artikel 51 Titel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening Den Haag 2015-2019

Artikel 52 In werking treden

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag van de eerste kalendermaand na de dag van de bekendmaking en vervalt uiterlijk per 1 juli 2019.
2. De gemeentelijke huisvestingsverordening 2015 wordt ingetrokken.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Den Haag in zijn openbare vergadering d.d. 1 oktober 2015,

de griffier,

de burgemeester,

Bijlage I

Begripsomschrijvingen als bedoeld in artikel 16 (woningtypen)

- a. *eengezinswoning*: woonruimte met minimaal twee woonlagen zonder woonruimte er boven, met een tuin en met een voordeur aan de straat;
- b. *benedenwoning*: gelijkvloerse woonruimte met de voordeur aan de straat;
- c. *bovenwoning*: woonruimte op de eerste en/of tweede, tevens bovenste woonlaag en niet gelegen in een flatgebouw;
- d. *portiekwoning*: gelijkvloerse woonruimte met de voordeur in een portiek, gelegen in een gebouw met maximaal vier woonlagen;
- e. *flat zonder lift*: gelijkvloerse woonruimte aan een galerij in een gebouw met maximaal vier woonlagen.
- f. *flat met lift*: gelijkvloerse woonruimte aan een galerij, portiek of corridor in een gebouw met meerdere woonlagen en een lift;
- g. *benedenmaisonnette*: woonruimte met eigen toegang op de begane grond en bestaande uit minimaal twee door een inwendige trap verbonden woonlagen, waarvan één op de begane grond;
- h. *bovenmaisonnette*: woonruimte met een eigen toegang en bestaande uit minimaal twee door een inwendige trap verbonden woonlagen, waarvan geen op de begane grond;
- i. *HAT-eenheid* (Huisvesting voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens): kleine woonruimte met 1 of 2 kamers, meestal met een keukenblok in de (woon)kamer en dikwijls gebouwd in speciaal voor deze woongroep ontworpen panden of in bestaande aangepaste gebouwen; een *zelfstandige* HAT-eenheid heeft een eigen voordeur, keuken, douche en wc; een *onzelfstandige* HAT-eenheid deelt deze voorzieningen met andere HAT-eenheden.
- j. *seniorenwoning*: zelfstandige woonruimte waarvoor in verband met de fysieke inrichting en/of de ruimtelijke positie van de woonruimte bij de toewijzing en vergunningverlening een minimum leeftijd van de toekomstige bewoner is vereist van 55 of 65 jaar.
- k. *studentenwoning*: zelfstandige of onzelfstandige woonruimte specifiek bedoeld of bestemd voor studenten die ingeschreven staan bij een onderwijsinstelling.

Woningen naar mate van toegankelijkheid

- 1. *Gelijkvloerse woning* (*)
 - 1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift.
 - 2. Bereikbaar zonder treden.
 - 3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.

- m. *Rollatorwoning (**)*
1. Drempels maximaal 2 cm.
 2. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1.20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil).
 3. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch.
 4. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm.
 5. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m.
 6. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.
- n. *Rolstoelwoning (***)*
1. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek.
 2. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m.
 3. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m.
 4. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning.
 5. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1.10 cm.
 6. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 m.
 7. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m.
 8. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.
- o. *Extra ruime rolstoelwoning (****)*
1. De afmeting van de hoofdslaapkamer is minimaal 15 m² en de breedte is minimaal 3,0 m.
 2. De afmeting van de woonkamer is minimaal 24 m², bij een minimale breedte van 3,0 m.

Bijlage II

Format mantelzorgverklaring voor voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 29 lid 2d

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

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

Bijlage III

Categorieën woonruimten waarvoor een vergunning benodigd is als bedoeld in artikel 35 (onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming):

Alle woonruimten, met uitzondering van:

- a. onzelfstandige woonruimten;
- b. standplaatsen voor woonwagens en ligplaatsen voor woonschepen;
- c. woningen van toegelaten instellingen die ten behoeve van herstructurering gesloopt zullen worden;
- d. samen te voegen woningen.

Bijlage IV

Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 39 (kadastrale splitsing):

Alle gebouwen, bevattende woonruimte onder de huurprijsgrens

Bijlage V

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 45, vierde lid

Overtreding	1 ^e keer	Recidive
Art. 8, eerste lid	€ 405	€ 405
Art. 8, tweede lid		
• niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
• bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
Art. 21, eerste lid:		
• niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
• bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26		
• niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
• bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250

Toelichting

Recidive

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

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

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

Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Algemene toelichting

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

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

In onderstaand kader wordt een uiteenzetting gegeven van de belangrijkste bepalingen en uitgangspunten van de nieuwe Huisvestingswet 2014.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Het in te zetten instrumentarium beperkt zich tot alle goedkope huurwoningen (huur tot liberalisatiegrens, € 710,68 per 2015). Dus zowel woningen van woningcorporaties als particulier;
- Alle artikelen over de koopsector zijn verwijderd;
- Leeftijd mag niet meer als toewijzingscriterium worden gehanteerd;
- In het kader van de deregulering is een aantal uitvoeringsregels vervangen door uitgangspunten. De uitvoerende partijen werken een regionaal uniforme uitvoeringspraktijk uit op basis van de gegeven uitgangspunten, onder toezicht van de publiekrechtelijke verantwoordelijke overheid;
- Een aantal artikelen is vereenvoudigd;
- Een aantal artikelen is transparanter gemaakt;

- De regionale schaarste is aangetoond en rechtvaardigt dat 50% van het vrijkomend aanbod wordt toegewezen aan regionale woningzoekenden;
- Eventueel lokaal maatwerk mag wettelijk bestaan uit maximaal de helft van de regionale toewijzingen. Per gemeente dus maximaal 25% van alle toewijzingen. Hiervoor zijn nadere regels gesteld op basis van melding vooraf en verantwoording achteraf. Dit moet worden onderbouwd op niveau van gemeente, kern of wijk.

Regionale schaarste

In de regio Haaglanden is sprake van een schaarste aan goedkope huurwoningen (huur tot € 710,68). De vraag naar deze woningen overschrijdt het aanbod ieder jaar in ruime mate. Enkele feiten van de huidige situatie onderbouwen dit:

- In de regio staan bijna 160.000 zelfstandige huurwoningen van de woningcorporaties. Ongeveer 10.000 daarvan hebben een huur van boven de liberalisatiegrens. Er zijn dus ongeveer 150.000 woningen van de woningcorporaties bereikbaar voor de huishoudens met een inkomen van onder de € 34.678.
- In regio Haaglanden staan bijna 115.000 huishoudens ingeschreven voor een sociale huurwoning. Daarvan zijn ruim 52.000 huishoudens actief woningzoekende (zij reageren op vrijkomend aanbod).
- Jaarlijks komt ongeveer 7% á 8% van de 150.000 gereguleerde woningen vrij. Dit betekent tussen de 10.000 en 12.000 verhuurde woningen per jaar (2014: 10.370 verhuringen tot de huurprijsgrens¹)
- Het aantal reacties op aangeboden woningen lag in het eerste half jaar van 2014 op gemiddeld 120 reacties per woning, dat kan worden gekenmerkt als een woningmarktsituatie waarin sprake is van schaarste. Tevens is de druk zo groot dat zonder nadere regels verdringing zou plaatsvinden in vrijwel alle marktsegmenten binnen het sociale segment.

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

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

Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee dus onder druk en overheidsingrijpen is vereist. Dit is in het bijzonder ook het geval voor

¹ Jaarmonitor 2014 SVH

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

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

Schaarste in Den Haag

Den Haag kent meer huishoudens dan dat er woningen zijn. De afgelopen jaren is de bevolking gegroeid, terwijl de bouw van woningen, onder invloed van de crisis, is achterbleven. In de periode 2011 – 2014 zijn er 4.665 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad en is de bevolking met 13.386 personen gegroeid. Er is momenteel sprake van een trek naar de grote steden. De komende jaren wordt een verdere toename van 40.000 personen verwacht. De verwachting is niet dat een voldoende aantal woningen bijgebouwd kan worden om deze toename aan vraag geheel op te kunnen vangen. Dit wordt ook onderkend in het coalitie akkoord in de volgende zinsnede: *“Den Haag groeit. Die groei omarmen we, mits deze samengaat met behoud van de kernkwaliteiten van de stad. Mensen moeten prettig in onze stad kunnen wonen. Het aantal huishoudens stijgt echter sneller dan de uitbreiding van de woningvoorraad. (...) Er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens en ouderen willen langer thuis blijven wonen. De druk op de Haagse woningmarkt neemt toe, in het bijzonder op de goedkopere woningen.”*

Dit leidt tot een schaarste in de woningvoorraad. Er is voornamelijk een tekort aan goedkope woningen. In de aanbod- en verhuurrapportage 2013 staat dat Den Haag circa 50.000 woningzoekenden kent en gemiddeld moet men 2 jaar wachten op een woning uit de sociale woningvoorraad. Voor grote huishoudens is dit 3,5 jaar. Deze gegevens maken een woonruimteverdeelsysteem noodzakelijk, maar ook juist een ordentelijk beleid op het beheer en het behoud van de zelfstandige woningvoorraad in zijn geheel. Zoals omschreven duurt het twee jaar om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Dit terwijl Den Haag nu juist een grote instroom kent van arbeidsmigranten en studenten. Groepen nieuwe inwoners, die geen twee jaar kunnen wachten op een woning, aangezien ze nog geen woonruimte hebben. Ook hebben zij gemiddeld te weinig inkomen om op de particuliere woningmarkt een zelfstandige woning te huren. Deze groep is dus grotendeels aangewezen op kamerbewoning. Zonder een vergunningsstelsel voor kamerbewoning komt deze groep personen terecht in de handen van huisjesmelkers en zal juist het goedkope en middensegment van de particuliere woningvoorraad omgezet worden in kamerbewoning.

In het verleden zijn er al grote concentraties ontstaan juist in kwetsbare wijken met goedkope en middensegment woningen. Dit heeft twee effecten. Enerzijds wordt de doorstroming vanuit de sociale woningvoorraad naar de particuliere woningvoorraad belemmerd wanneer lage inkomens meer gaan verdienen en op zoek gaan naar een iets duurdere particuliere woning. Er

ontstaat een moeilijk te overbruggen ‘gat’ in het maken van een wooncarrière. Anderzijds ontstaan er steeds grotere concentraties van kamerbewoning in de stad. Deze kamerbewoning heeft in dergelijke concentraties een negatieve invloed op de leefbaarheid van buurten.

Deze ontwikkelingen, ambities en omstandigheden maken het noodzakelijk, dat er niet enkel gestuurd wordt op de verdeling van de goedkope woningvoorraad, maar dat er eveneens een beleid gevoerd wordt op het beheer en het behoud van de gehele zelfstandige woningvoorraad. Ook daar is namelijk sprake van schaarste, omdat de vraag naar woningen en woonruimte het aanbod in Den Haag nu eenmaal verre overstijgt.

De verordening als onderdeel van een samenhangend stelsel

De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel.

De Woonvisie gemeente Den Haag 2009–2020 vormt de basis voor de gemeentelijke invulling van zowel de verordening als de prestatieafspraken. Hierin wordt uitgestippeld wat het woonbeleid is voor de langere termijn en wordt benoemd of en waar het knelt op de woningmarkt en welke groepen onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste ondervinden. Daarbij worden uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling in de beschikbaarheid van de sociale voorraad, als basis voor nadere prestatieafspraken.

In de **Regionale Prestatieafspraken 2015 – 2018** worden tussen de gemeenten en de SVH afspraken gemaakt over de uitvoering van het woonbeleid. 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. Dit zal onder meer gaan om afspraken over huurprijsbeleid en woningvoorraadontwikkeling, factoren die sterk bepalend zijn voor het ontstaan van schaarste. Prestatieafspraken over woonruimtebemiddeling zijn niet toegestaan. Als een gemeente hierop wil sturen kan dit uitsluitend via een verordening. Door in de afspraken wel op te nemen welke doelgroepen centraal staan in het woonbeleid en welke groepen door schaarste in de knel komen, ontstaat er voor zowel gemeente als woningcorporatie(s) echter toch een duidelijk gemeenschappelijk handelingskader.

Verordening

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

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

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

Woonruimteverdeelsysteem

Centraal in het woonruimteverdeelsysteem staat de klantbenadering. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat er verschillende typen woningzoekenden zich op de markt bewegen en dat deze een

eigen benadering en serviceverlening nodig hebben. De verschillende klanten die onderscheiden zijn, zijn:

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

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

Inschrijving

Woningzoekenden moeten zich inschrijven om te kunnen reageren op een aangeboden woning. Na betaling van het inschrijfgeld kunnen woningzoekenden reageren en inschrijvingsduur opbouwen. De woningcorporaties in de regio houden hiertoe een inschrijfregister aan. De uitvoering van inschrijving is de verantwoordelijkheid van de verhuurders. Zij stellen hiertoe, in afstemming met de gemeenten waar zij werkzaam zijn, een protocol op.

Er wordt in het systeem voor woningzoekenden geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Woningzoekenden worden op inschrijvingsduur, en bij doorstromers inclusief woonduur, geselecteerd. Deze keuze beoogt dat zoekactiviteit wordt beloond. Starters bouwen inschrijvingsduur op vanaf het moment van inschrijving. Doorstromers krijgen maximaal 5 jaar woonduur opgeteld bij hun inschrijvingsduur (zie art. 17 tweede lid van de verordening).

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

Passendheidscriteria

a. Verhouding huur-inkomen

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

b. Verhouding grootte huishouden en grootte van de woning

Uitgangspunt bij de bezettingsnorm is zo veel mogelijk keuzevrijheid bieden voor de woningzoekenden. Het is dus zaak om uitsluitend om redenen van schaarste en evenwichtige

verdeling van de vrijkomende woningen label-eisen te formuleren bij verhuur van woningen. Om over bewoning tegen te gaan is in het Bouwbesluit 2012 bepaald dat de woonoppervlakte voor één persoon tenminste 12 m² moet bedragen. Voor de grootste woningen, met een woonoppervlakte van minimaal 80 m² is bepaald dat deze woningen met voorrang bij grotere huishoudens terecht komen.

Lokaal maatwerk

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

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

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

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1

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

De definitie onder d. (doorstromer):

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

Ook woningzoekenden na echtscheiding of na het verbreken van een andere duurzame samenlevingsvorm worden als doorstromer aangemerkt, mits zij zorgdragen voor een minderjarig kind(eren) of co-ouderschap hebben. Voor doorstromers is met een langere inschrijvingsduur de kans op het verkrijgen van andere woonruimte groter.

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

- via een notaris verkregen document inzake beëindiging van een samenlevingscontract,
- een bewijs van inschrijving op een ander (tijdelijk) adres,
- een bewijs van beëindiging van een gezamenlijke verzekering,
- een testament, waarin de partner is geschrapd als begunstigde,
- een bewijs van beëindiging van een en/of spaar- of betaalrekening,
- een bewijs van beëindiging van een gezamenlijk krediet(-faciliteit).

De definitie onder r (inkomen):

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

Ten aanzien van definities onder z tot en met bb (mantelzorg en ondersteuning):

De definitie van mantelzorg, verzorger en ontvanger, zijn herleid van de nationale definities die de Nationale Raad voor de Volksgezondheid hanteert. Deze definities zijn van belang voor het bepalen van de voorrangverlening aan categorieën mantelzorgverleners en –ontvangers, conform artikel 29 lid 2 onder d.

Ten aanzien van de definitie onder nn (toetsingscommissie):

Overeenkomstig artikel 32, derde lid beslissen burgemeester en wethouders slechts op de aanvraag om een voorrangsverklaring nadat de (lokale) toetsingscommissie terzake een advies heeft uitgebracht. Deze toetsingscommissie wordt conform artikel 1, sub nn ingesteld door burgemeester en wethouders. De uitvoering van artikel 29 en de toepassing van de - conform artikel 29, zesde lid - vastgestelde uitvoeringsregels moeten onafhankelijk worden uitgevoerd. Er mag ook geen twijfel bestaan over de onafhankelijkheid van de toetsingscommissie. Burgemeester en wethouders dienen de nodige aandacht te besteden aan de onafhankelijkheid en samenstelling van de toetsingscommissie. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders in een reglement criteria stellen om deze onafhankelijkheid te waarborgen.

Ten aanzien van de definitie onder artikel 1, sub ss (woonoppervlakte):

De grootte van een woning in het kader van de woonruimteverdeling in deze verordening wordt uitgedrukt in woonoppervlakte.

Artikel 3

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

Hoofdstuk 2: verdeling van woonruimte

Artikel 4

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

In het tweede lid zijn woonruimten opgenomen waarop hoofdstuk 2 van de verordening niet van toepassing is. Dit betreft onzelfstandige woonruimten, standplaatsen en ligplaatsen. Daarnaast geldt dit niet voor woningen die worden verhuurd aan studenten met een campuscontract, want:

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

Artikel 6

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

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

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

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

Artikel 7, derde lid

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

Artikel 10, zesde lid

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

Artikel 11 en 12

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

Verhouding huurprijs-inkomen

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

Voor de bepaling of het inkomen in redelijke verhouding staat tot de huurprijs, staat de inkomensgrens in het eerste lid, sub a en b van dit artikel. Het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsmethode van de doelgroep grens in de Wet op de huurtoeslag. Voor de woningcorporaties geldt de Europaregel van 90% (toewijzen aan woningzoekenden met een maximum inkomen van 34.678 euro, normbedrag 2014). Naar verwachting zal dit norminkomen worden opgetrokken naar €38.000,- naar aanleiding van de motie van Tweede Kamerlid Monasch. Bovendien heeft minister Blok (Wonen) een algemene

maatregel van bestuur (amvb) naar de Tweede en Eerste Kamer gestuurd waarin een wettelijke norm staat dat woningcorporaties sociale huurwoningen met een huur onder de zogeheten aftoppingsgrens met “voorrang” moeten toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. De nieuwe norm bepaalt dat woningcorporaties aan minstens 95% van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag een woning moet toewijzen met een huur tot aan de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens markeert het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt.

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

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

Verhouding grootte huishouden-grootte woning

Net als ten aanzien van prijsstelling geldt ook dat naar grootte de meest schaarse woningen gestuurd worden. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passend zijn bij de grootte van de woonruimte. Om overbewoning (een te groot aantal personen gelet op de woonoppervlakte van de woning) op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning tegen te gaan is in het Bouwbesluit bepaald dat de woonoppervlakte voor 1 persoon tenminste 12 m² moet bedragen.

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

In verband met het oplossen van knelpunten van schaarste blijft het stellen van ruimtelijke passendheidseisen nodig, maar alleen voor de grote woningen van minimaal 80 m². Het is niet wenselijk dat hier 1- of 2-persoons-huishoudens in gaan wonen. Als voorwaarde wordt gesteld dat in deze woningen minimaal 3 personen gaan wonen. Hiermee wordt de aandacht voor en slaagkansen van gezinnen groter. Met woonoppervlakte wordt bedoeld: het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het Woningwaarderingstelsel. Vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruimte mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2m², garage, zolder niet zijnde verblijfsruimte en verkeersruimten worden niet meegeteld.

Voor de passendheid naar grootte kan in beginsel geen maximum gesteld worden, tenzij dit zou leiden tot overbewoning op basis van de norm van 12 m² woonoppervlakte per lid van het huishouden.

Verhouding geschiktheid woning en (zorg)indicatie huishouden

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

Artikel 13

Lid 3

Om in aanmerking te komen voor woonruimte van een woningcorporatie moet de belanghebbende 18 jaar of ouder zijn om zich te kunnen laten inschrijven als woningzoekende. Ook minderjarige tienermoeders kunnen zich inschrijven, zodat zij inschrijvingsduur kunnen opbouwen waarmee zij een grotere kans hebben om woonruimte toegewezen te krijgen zodra zij 18 jaar zijn en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning.

Lid 6

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

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

Lid 7

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

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

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

Artikel 14

Op grond van artikel 20 van de Huisvestingswet 2014 kan de eigenaar van woonruimte worden verplicht leegstand van woonruimte te melden, indien die woonruimte is aangewezen om bij voorrang te worden toegewezen aan personen die zijn geplaatst op een door burgemeester en wethouders aan de eigenaar van betrokken woonruimte gedane voordracht. Er is weliswaar in algemene zin geen sprake meer van voordrachten door burgemeester en wethouders, maar in geval verhuurders op grond van artikel 19, de woonruimte verdelen, zullen burgemeester en wethouders vanuit het register van woningzoekenden met een voorrangsverklaring naar aanleiding van de melding voordrachten kunnen doen aan de betreffende verhuurders.

Artikel 15

Woningcorporaties dienen het vrijkomende aanbod op een voor alle woningzoekenden geschikte wijze te publiceren. Het vrijkomende aanbod kan via diverse interactieve media en de website www.woonnet-haaglanden.nl worden gepubliceerd. Van belang is dat de wijze waarop het aanbod wordt gepubliceerd is afgestemd op de categorieën woningzoekenden waarvoor het aanbod is bedoeld. Niet iedereen beschikt bijvoorbeeld over internet en ouderen kunnen lang niet altijd met interactieve media omgaan of hebben daar hulp bij nodig. Woningen die reeds zijn geclaimd conform artikel 15 of bedoeld zijn voor invulling van een specifieke taakstelling worden niet gepubliceerd.

Artikel 17

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

Artikel 18

Lid 1

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

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

Bij de onderbouwing geldt dat de regiogemeenten dit vooraf aan elkaar melden, omdat er sprake is van een regionale woningmarkt, en achteraf verantwoord zodat de 25% niet wordt overschreden en ook daadwerkelijk sprake is van schaarste en verdringing. Hiervan moet vooraf een realistische inschatting gemaakt moeten worden, op basis van beschikbare regiorapportages.

Mogelijke categorieën Lokaal maatwerk zijn:

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

Artikel 19

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

- a. Statushouders en andere groepen van rijkswege aangemerkt;
- b. Sociale / medische urgenten / urgenten met een woonkostanteeslag (financiële urgentie);
- c. Herstructureringsurgenten;
- d. Lokaal maatwerk als bedoeld in artikel 18;
- e. Overige woningzoekenden, waarbij geldt dat de langste inschrijvingsduur (starter) of langste inschrijfduur + max 5 jaar woonduur (doorstromer), voorgaat.

Sub b en c

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

Sub d

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

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

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

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

Sub e

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

Artikel 20

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

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

Toepassing van artikel 20 kan slechts in hoge uitzondering en zeer specifieke noodsituaties.

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

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

Ook inzet van toewijzingmethoden om zeer schaarse woningen vrij te krijgen voor meer passende huishoudens kan via artikel 20. Met name met deze ‘voorstroom’ maatregel kunnen lokale woningzoekenden een extra steuntje in de rug krijgen. Daarmee kunnen toewijzingen conform dit artikel toegerekend worden aan Lokaal Maatwerk. Die situaties zullen handmatig bijgehouden moeten worden, zodat zicht blijft bestaan op de maximum 25% lokaal maatwerk.

Tenslotte kan dit artikel worden gebruikt indien blijkt dat voor bepaalde complexen/woningtypen tijdelijk een andere manier van toewijzing noodzakelijk wordt geacht (bijv. voor moeilijk verhuurbare, niet schaarse woningen die via loting worden aangeboden).

Wat valt dan onder Lokaal Maatwerk

- Artikel 19, eerste lid onder d.
- Toewijzing aan voorstromers, via ‘maatwerk’ interventies, waarbij te denken is aan doorstroombemiddeling.

Artikel 21

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

Artikel 22

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

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

Voorbeelden van bezwaar (beschikkingen)

- Weigering inschrijving
- Weigering huisvestingsvergunning
- Geen voorrangsverklaring

Voorbeelden van klachten:

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

Hoofdstuk 3: inschrijving standplaatszoekenden

Artikel 23 t/m 28

Tot de opheffing van het Stadsgewest Haaglanden hanteerden de gemeenten een regionaal register van belangstellenden voor standplaatsen, bijgehouden door het Stadsgewest. Met de opheffing van het stadsgewest is besloten om het regionale register om te vormen tot lokale registers beheerd door de individuele gemeenten, op basis waarvan de standplaatsen worden toegewezen. Ingeschreven belangstellenden voor standplaatsen behouden hun rechten. Belangstellenden kunnen zich in meerdere lokale registers inschrijven, maar moeten dan voor elk register afzonderlijk voldoen aan de voorwaarden, zoals betaling van inschrijfgeld.

Hoofdstuk 4: Voorrangsverklaring

Artikel 29

Binnen het woonruimteverdeelsysteem wordt gestreefd naar een beperking van voorrangsposities tot woningzoekenden die in een dusdanige situatie verkeren dat zij op korte termijn (3 maanden) andere passende woonruimte behoeven en die niet tijdig op eigen kracht kunnen krijgen of op andere wijze hun noodsituatie kunnen oplossen. Een voorrangspositie dient in principe alleen gericht te zijn op de oplossing van de noodsituatie en niet op het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Artikel 32 bevat derhalve de mogelijkheden om:

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

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

Lid 1

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

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

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

Lid 2

Sociale en/of medische omstandigheden kunnen aanleiding zijn om voor een voorrangspositie in aanmerking te komen. Het gaat daarbij om de situatie die op het moment van de beoordeling

van de aanvraag voor een voorrangspostie actueel is. Van anticipatie op een toekomstige situatie kan alleen sprake zijn indien vaststaat dat medische omstandigheid van de aanvrager zich dusdanig zal ontwikkelen dat deze op korte termijn zeker zal leiden tot een voorrangspostie. Het advies van de met de medische indicering belaste instantie dient daarover helderheid te verstrekken. Bij de anticipatie op een situatie die op korte termijn gaat ontstaan gaat het er om dat wordt voorkomen dat op korte termijn een nieuwe medische keuring zal moeten plaats vinden.

Er is geen aparte categorie “woningzoekenden die met (een) minderjarig(e) kind (eren), die buiten eigen schuld of toedoen tenminste 2 maanden verblijven in een van gemeentewege erkend (te)huis voor noodopvang” opgenomen.

Het apart opnemen van deze categorie zou betekenen dat een andere adviesinstantie dan de toetsingscommissie bepalend is voor een voorrangspostie bij de toewijzing van woonruimte. In de verordening is in artikel 32, derde lid, bepaald dat de toetsingscommissie adviseert ter zake van het verlenen van voorrangspostie. In artikel 32, vierde lid, is vastgelegd dat het advies van de instantie die indiceert voor de noodopvang zal worden betrokken bij het advies van de toetsingscommissie. In het advies van die instantie moet dan wel worden aangegeven of de noodopvang moet leiden tot andere woonruimte of tot andere oplossingen. Overigens zullen de instanties die adviseren over de noodopvang worden betrokken bij het afstemmingsoverleg met de lokale toetsingscommissies. Ook ten aanzien van een huishouden met kinderen beneden de leeftijd 18 jaar, waarvan een of meer gezinsleden in het buitenland moet(en) verblijven omdat de huidige woning te klein is om deze te laten overkomen, geldt dat er alleen sprake kan zijn van een voorrangspostie indien de sociale en/of medische omstandigheden daartoe aanleiding geven. Er is dus geen sprake van het automatisch verlenen van voorrang.

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

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

Lid 4

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

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

Over het aantal in enig jaar aan herstructureringskandidaten te verstrekken voorrangsposties moet overleg tussen de gemeenten plaatsvinden. Ten behoeve daarvan dienen gemeenten een overzicht te verstrekken van hun stadsvernieuwingsactiviteiten en het aantal daarbij betrokken herstructureringskandidaten. Indien uit de prognose blijkt het aantal herstructureringskandidaten waarvoor een beroep zal worden gedaan op de diverse gemeenten te groot is of in geval uit rapportages blijkt dat er sprake is van een overstijging van de prognose van de elders te huisvesten herstructureringskandidaten of van een onevenwichtig aandeel daarin van individuele gemeenten, zullen gemeenten onderling afspraken moeten maken inzake het maximale aantal per gemeente te huisvesten stadsvernieuwingskandidaten met voorrangspostie en zal artikel 29, zesde lid artikel 30, zesde lid, kunnen worden toegepast.

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

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

Lid 5

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

Artikel 30

De voorrangspostie geldt in principe voor een termijn van drie maanden. Alleen voor stadsvernieuwingskandidaten geldt een termijn van twaalf maanden. Deze langere termijn voor stadsvernieuwingskandidaten zou er toe kunnen leiden dat andere woningzoekenden met een voorrangspostie in een zeer nadelige positie worden gebracht, terwijl zij juist in een voorrangspostie zijn gebracht in verband met een noodsituatie. In verband daarmee is in artikel 19, tweede lid, ten aanzien van onderlinge volgorde van woningzoekenden onder c bepaald dat degene wiens voorrangspostie het eerste eindigt de meeste voorrang heeft.

De woningzoekende die een voorrangspostie heeft kan binnen de voorrangsmoanden een woningaanbieding weigeren. Vervalt de voorrangsverklaring van rechtswege dan zijn daarmee de kansen van de woningzoekende om met voorrang geholpen te worden verkeken. Indien daarna verlenging van de voorrangsverklaring wordt gevraagd, dan zullen eerdere weigeringen bij de beoordeling worden betrokken. Wanneer woningen geweigerd zijn die passend zijn conform de passendheidscriteria van de verordening en voldoen aan het eventuele advies van de toetsingscommissie als bedoeld in artikel 32, derde lid, omtrent de (medisch noodzakelijke fysieke) bereikbaarheid van de woningen, dan zal de voorrangsverklaring *niet* worden verlengd. De verlenging van de voorrangsverklaring dient aangevraagd te worden binnen twee weken nadat deze is verlopen.

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

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

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

Artikel 31

De voorrangspositie dient in principe te worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de aanvrager woont. Weliswaar wordt op grond van artikel 31, eerste lid, alleen aan ingezetenen een voorrangspositie verstrekt, maar woningzoekenden van elders moeten wel de mogelijkheid hebben om een voorrangspositie aan te vragen, met name ook omdat hun noodsituatie alleen binnen één of meer gemeenten van het voormalige stadsgewest kan worden opgelost. In het tweede lid is bepaald dat woningzoekenden van elders een voorrangsverklaring dienen aan te vragen bij burgemeester en wethouders van één van de gemeenten.

Artikel 32

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

Lid 3

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

Lid 6

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

Artikel 33

Artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht stelt dat het indienen van een bezwaar of beroep de werking van het besluit waartegen het is gericht niet schorst tenzij bij of krachtens wettelijk voorschrift anders is bepaald. In artikel 33 is bepaald dat het indienen van een bezwaar het besluit waartegen het is gericht wel schorst, vastgelegd. Indien een woningzoekende bezwaar maakt tegen het zoekprofiel of zoekgebied bij de afgegeven voorrangsverklaring op sociale en/of medische gronden, zal het bezwaarschrift in het algemeen niet behandeld zijn vóórdat de voorrangstermijn van 3 maanden is verstreken. Door te bepalen dat het indienen van een bezwaar tegen besluiten over aanvragen voor een voorrangsverklaring op medische en/of sociale gronden wordt de uitvoering van een besluit, i.c. het toekennen van een voorrangsverklaring die drie maanden geldig is, geschorst tot de beslissing over het primaire besluit. De schorsende werking geldt nadrukkelijk niet bij bezwaar tegen toegekende voorrangsverklaringen op grond van herstructurering waarbij een voorrangsverklaring wordt verkregen die 12 maanden geldig is.

Artikel 34

Lid 1

Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders de voorrangsverklaring wijzigen. De gewijzigde omstandigheden kunnen zowel de situatie van de woningzoekende als de woningmarktsituatie betreffen. Dit laatste is met name van belang indien het in de verklaring opgenomen zoekprofiel het niet mogelijk maakt om binnen drie maanden andere passende woonruimte te verkrijgen. In artikel 30, vierde lid, onder c, is reeds bepaald dat ook bij verlenging van een voorrangspositie de aangegeven woonruimte kan worden gewijzigd.

Lid 2

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

Hoofdstuk 5: wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Artikel 35

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voor alle woningen bij onttrekking, samenvoeging en/of omzetting een vergunningplicht in te stellen. Onder het verbod om woonruimte 'aan de bestemming te onttrekken' (zie artikel 21 van de Huisvestingswet 2014) zonder de daartoe vereiste vergunning valt zowel slopen als elk gebruik voor een ander doel dan (zelfstandige) bewoning.

Door te spreken over permanente bewoning is, ingeval van het niet houden van het hoofdverblijf in de onderhavige woonruimte, een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee is het mogelijk om het gebruik van woonruimte als tweede woning te reguleren. In bijlage III geven burgemeester en wethouders aan voor welke categorieën woonruimte het regime van toepassing is.

Ten aanzien van het bepaalde onder lid c wordt nog het volgende opgemerkt. In de vergadering van commissie Ruimte van 22 april 2015 heeft discussie plaatsgevonden over de Nota Voorraadbeleid 2015 (zie commissiebrief van 31 maart 2015; RIS 281664). In het huidige kamerbewoningsbeleid wordt een onderscheid gemaakt tussen kwetsbare gebieden en niet-kwetsbare gebieden. Tot de kwetsbare gebieden worden gerekend: Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (excl. Spoorwijk). In deze kwetsbare gebieden kan op basis van het vigerende beleid de onttrekkings-/omzettingsvergunning worden verleend voor maximaal 2 personen.

In de nota werd voorgesteld voor heel Den Haag en dus inclusief de kwetsbare gebieden de bewoning door maximaal 3 personen zonder vergunning mogelijk te maken. Voor de motivering ervan verwijst het college naar de genoemde nota. ~~Op basis van de in de commissie gevoerde discussie stelt het college thans voor de onttrekkings-/omzettingsvergunning te handhaven, met dien verstande dat voor de kwetsbare gebieden het aantal personen wordt verhoogd van 2 naar maximaal 3 personen.*~~

Artikel 38

De aanvullende weigeringsgronden van artikel 38, lid 2 en 3, komen voort uit het gemeentelijk beleid ten aanzien van kamerbewoning en woningvorming in kwetsbare gebieden van de stad, te weten: Schildersbuurt, Transvaalkwartier, Regentessekwartier (excl. Koningsplein e.o.), Valkenboskwartier (excl. Heesterbuurt), Rustenburg en Oostbroek en Laakkwartier (excl.

* *Laakhavens-West* en Spoorwijk). Met het oog op de leefbaarheid in deze gebieden is het noodzakelijk dat ten aanzien van kamerbewoning een restrictief beleid wordt gevoerd. Hetzelfde argument geldt voor de woningvorming in deze gebieden.

De nieuwe Huisvestingswet 2014 heeft de mogelijkheid geopend om bouwkundige splitsing – in de wet wordt dat woningvorming genoemd – aan een vergunning te binden. De wetgever heeft dit instrument geïntroduceerd voor met name gebieden, waarin woningen gemiddeld al klein zijn. Met het instrument kan verdere opdeling ervan worden tegengegaan. In antwoord op vragen in hoeverre de regeling inbreuk maakt op het eigendomsrecht heeft de regering het doel van de regeling als volgt omschreven:

“Het legitieme doel van deze regulering is in overeenstemming met het algemeen belang namelijk: het tegengaan van de negatieve effecten die woningvorming in bepaalde wijken heeft op de woningvoorraad, de druk op de openbare ruimte, het bevorderen van de inkomensdiversiteit en de leefbaarheid van de buurt. De bestrijding van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste in de woningvoorraad en het bevorderen van de leefbaarheid zijn algemene belangen die een inbreuk op het eigendomsrecht rechtvaardigen.”

De in het kader van het kamerbewoningsbeleid benoemde kwetsbare gebieden zijn gebieden met overwegend kleine woningen. Gebieden ook waar de leefbaarheid onder druk staat. In deze gebieden is het bovendien van belang dat het beleid voor de kamerbewoning en het beleid voor woningsplitsing op elkaar aansluiten. Voorkomen moet worden dat waar ontwikkelingen die via het kamerbewoningsbeleid niet mogelijk zijn, dit via woningsplitsing wel mogelijk worden gemaakt.

Voor bouwkundige splitsing is een omgevingsvergunning nodig. Dat is een bouwtechnische toets. Ook wordt daarbij getoetst aan het bestemmingsplan en dus aan ruimtelijke aspecten, waaronder parkeren.

Op grond van de huisvestingsverordening wordt nu in de kwetsbare gebieden voor de bouwkundige splitsing (woningvorming) een tweede vergunning toegevoegd. Die vergunning is gebaseerd louter op het gebruik van de woningvoorraad.

Artikel 39

Het vergunningenregime inzake splitsing in appartementen heeft alleen betrekking op bestaande woningbouw. In bijlage IV geven burgemeester en wethouders aan voor welke categorieën woonruimte het regime van toepassing is. De vergunning ziet alleen toe op het splitsen van het zakelijke recht op het gebouw. Het aantal bij de splitsing betrokken woningen wijzigt door deze vergunning niet. De vergunning wordt verleend overeenkomstig de bijgevoegde splitsingstekening.

Hoofdstuk 6: overige bepalingen

Artikel 43

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

Artikel 45

Tweede lid

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

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

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

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

Derde lid: Recidive

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

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

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van een beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit als “opnieuw dezelfde overtreding”.

2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is sprake van “opnieuw dezelfde overtreding”. Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm.
3. Van “opnieuw dezelfde overtreding” is sprake indien het een overtreding betreft van hetzelfde artikel.

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

vierde lid

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

Artikel 48

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

Artikel 52

De inwerkingtredingsdatum van deze verordening wordt bepaald door de datum van vaststelling door de raad.

Bijlage III

In bijlage III worden de categorieën woonruimte benoemd waarop artikel 36 (onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming) van toepassing is.

*** geamendeerd in de raadsvergadering van 1 oktober 2015**