

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. **aanbodmedium:** een door of in opdracht van de verhuurders uitgegeven medium waarin vrijkomende woonruimten wordt aangeboden;
- b. **Beheerder:** diegene aan wie de houder de dagelijkse zorg over de registraties heeft opgedragen
- c. **beleidscommissie:** adviescommissie die voorstellen kan doen voor de bijstelling van (de uitvoering van) het woonruimteverdeelbeleid;
- d. **chalet:** voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats maar dat niet in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor toestemming is gegeven voor permanente bewoning;
- e. **Uitvoeringsovereenkomst:** de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2019;
- f. **corporatie** (ook genoemd woningcorporatie): toegelaten instelling die ingevolge artikel 18 a Woningwet sociale huurwoningen exploiteert;
- g. **Dagelijks Bestuur:** het dagelijks bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland;
- h. **doorstromer:** een ingeschreven woningzoekende die in de regio een sociale huurwoning van een van de deelnemende corporaties achterlaat.
- i. **Houder:** diegene die de zeggenschap heeft over de registratie
- j. **huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- k. **huurprijsgrens:** maximale huurprijs waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag;
- l. **huurdersorganisaties:** vertegenwoordigers van huurdersorganisaties binnen de regio Holland Rijnland en de koepel(s) van huurdersorganisaties;
- m. **inkomen:** gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in afdeling 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van het huishouden van de woningzoekende, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens wordt gelezen: huurder.
- n. **inschrijftijd:** de periode die de woningzoekende op grond van deze verordening is ingeschreven als woningzoekende in de regio Holland Rijnland, vanaf de datum dat hij staat ingeschreven in het register zoals bedoeld in artikel 5;
- o. vervallen
- p. **jongere:** een woningzoekende tussen de 18 en 28 jaar;
- q. **Particuliere verhuurder:** iedere verhuurder binnen woningmarktregio Holland Rijnland niet zijnde een corporatie.
- r. **mantelzorg:** hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
- s. **passende woonruimte:** een woonruimte die voldoet aan het zoekprofiel van een urgente.
- t. **regio Holland Rijnland:** het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude;
- u. **regionaal gebondene:** een woningzoekende die ten minste de afgelopen twee jaar volgens de Basisregistratie Personen ingezetene is in een gemeente in de regio. Een briefadres geldt hierbij niet als woonadres;
- v. Vervallen
- w. **stadsvernieuwing:** het proces van renovatie of sloop en nieuwbouw;
- x. **standplaats:** een kavel bestemd voor (het plaatsen van) een woonwagen of chalet waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
- y. **starter:** een ingeschreven woningzoekende die geen sociale huurwoning van één van de deelnemende corporaties achterlaat;
- z. **sociale huurwoning:** een huurwoning met een rekenuur beneden de huurprijsgrens, die verhuurd wordt volgens de regels van deze verordening;
- aa. **student:** een persoon die als dagstudent staat ingeschreven bij een instelling voor vervolgonderwijs (MBO, HBO of Universiteit);
- bb. **urgente:** een woningzoekende die op grond van vastgestelde criteria een urgentieverklaring krijgt, waarmee hij/zij voorrang krijgt boven andere woningzoekenden bij de toewijzing van een woning;

- cc. **urgentiecommissie:** de commissie als bedoeld in artikel 18 van deze verordening, die is belast met de beoordeling van aanvragen om urgentie en de vaststelling van urgentie;
- dd. **Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW):** rechtspersoon, die in de regio Holland Rijnland namens de woningcorporaties verantwoordelijk is voor de uitvoering van de woonruimteverdeling;
- ee. **woningzoekende:** het huishouden dat in het register als bedoeld in Artikel 5 van de verordening is ingeschreven respectievelijk wil worden ingeschreven;
- ff. **woonruimte:** een ruimte met een eigen toegang en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat die afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Woonruimten met tijdelijke huurovereenkomsten (m.u.v. woonruimte als bedoeld in artikel 17A t/m 17C (experiment) of die niet bestemd zijn voor permanente bewoning (recreatiewoningen) worden niet tot dit begrip gerekend;
- gg. **woonwag:** voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in gedeelten kan worden verplaatst;
- hh. **zoekprofiel:** een omschrijving van de woonruimte en/of de gemeente(n) waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking komt;
- ii. **drie-partijovereenkomst:** combinatie van aanhangsel bij een huurovereenkomst, die rechten en plichten van huurder, verhuurder en begeleidende instelling regelt en een woonbegeleidingsovereenkomst die de begeleidende instelling met de cliënt sluit.

Artikel 2 Werkingsgebied

1. Deze verordening geldt voor de volgende gemeenten van de regio Holland Rijnland: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op de sociale huurwoningen van corporaties met tien of meer sociale huurwoningen met een huurprijs tot de huurprijsgrens in de in lid 1 genoemde gemeenten, met uitzondering van woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studenten. Tevens is zij van toepassing op sociale huurwoonwagstandplaatsen die in het bezit zijn van de corporaties en van de in lid 1 genoemde gemeenten, met uitzondering van de gemeente Alphen aan den Rijn.
3. Op basis van deze verordening besluit het Dagelijks Bestuur op voordracht van een college van burgemeester en wethouders van een regiogemeente dat particuliere verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen in woningmarktregio Holland Rijnland deelnemen aan het regionaal woonruimteverdeelsysteem.
4. In deze verordening en de daarop berustende bepalingen worden onder woonruimte mede begrepen standplaatsen, woonwagens en chalets.
5. Deze verordening heeft alleen betrekking op het bepaalde in hoofdstuk 1 t/m 3 en 5 t/m 8 van de Huisvestingswet.

Artikel 3 Uitvoeringsovereenkomst

1. Op basis van deze verordening sluit het Dagelijks Bestuur een uitvoeringsovereenkomst met de in de regio werkzame corporaties dan wel de op grond van artikel 2 lid 3 van deze verordening aangesloten particuliere verhuurders, waarmee de uitvoering van de woonruimteverdeling in de praktijk wordt geregeld.
2. In een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in het 1e lid kunnen afspraken worden gemaakt over:
 - a. het aanleggen en bijhouden van een register voor woningzoekenden;
 - b. het aanvragen van een (stadsvernieuwings)urgentie;
 - c. het al dan niet huisvesten van doelgroepen zoals benoemd in artikel 14 lid 3 sub d (bijzondere doelgroepen), artikel 18 t/m 25 (urgentie) en artikel 26 (vergunninghouders) door particuliere verhuurders.

Artikel 4 Beleidscommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt met de HRW een beleidscommissie in die hen adviseert over het woonruimteverdeelbeleid, cq. de werking van deze verordening en de uitvoeringsovereenkomst. In de commissie zijn ook de huurdersorganisaties vertegenwoordigd.
2. Het Dagelijks Bestuur en de HRW horen de beleidscommissie bij voorstellen tot wijziging van deze verordening of de uitvoeringsovereenkomst.
3. Naast de samenstelling, zijn taken en bevoegdheden van de beleidscommissie nader uitgewerkt in de uitvoeringsovereenkomst.

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekenden

Artikel 5 Register van woningzoekenden

1. Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW) draagt in opdracht van het Dagelijks Bestuur zorg voor het doen aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden ten behoeve van het bepalen van de rangorde.
2. HRW stelt in opdracht van het Dagelijks Bestuur regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving en maakt deze openbaar.
3. Een inschrijving eindigt niet na aanvaarding van een woning:
 - a. nadat een huurder een zelfstandige woonruimte heeft betrokken met een tijdelijke huurovereenkomst voor 2 tot maximaal 5 jaar als bedoeld in Artikel 7:274c lid 1 onder c juncto Artikel 274c van het Burgerlijk Wetboek, dan wel Artikel 22 a Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 dan wel Artikel 7:271 eerste lid tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek in relatie tot Artikel 11 a en 11 b van de huisvestingswet 2014, indien deze overeenkomst is gesloten na inwerkingtreding van deze verordening.
 - b. Indien de woning is verkregen met een stadsvernieuwingsurgentie.
4. Voor inschrijving als woningzoekende komen in aanmerking personen van 18 jaar of ouder die de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e of l van de Vreemdelingenwet 2000.
5. Een persoon mag slecht één actieve inschrijving als woningzoekende in de regio Holland Rijnland hebben, met dien verstande dat een inschrijving als standplaatszoekende gelijktijdig kan bestaan naast een inschrijving als woningzoekende.

Artikel 6 Opbouw inschrijftijd

1. Een woningzoekende bouwt inschrijftijd op vanaf de datum dat de woningzoekende als zodanig in het register is opgenomen.
2. Een woningzoekende die is afgevoerd van het register van woningzoekenden, verliest daarmee de tot dan toe opgebouwde inschrijftijd.
3. De inschrijving van de woningzoekende is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

Artikel 7 Vergunningvereiste

Het is verboden de in artikel 2 aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of in gebruik te geven.

Artikel 8 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het Dagelijks Bestuur op een door het Dagelijks Bestuur vastgestelde wijze.
2. Bij de aanvraag voor een huisvestingsvergunning moeten in ieder geval de volgende stukken worden overlegd:
 - a. een rechtsgeldig document waaruit de nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden blijkt;
 - b. een rechtsgeldig verblijfsdocument indien de aanvrager of een van de leden van de huishouding niet de Nederlandse nationaliteit heeft of hebben;
 - c. recente stukken aan de hand waarvan het inkomen van het huishouden kan worden vastgesteld;
 - d. een verklaring van de eigenaar waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte, aan het huishouden te verhuren.
3. Het Dagelijks Bestuur kan indien dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk wordt geacht, aanvrager verzoeken in aanvulling op het bepaalde in lid 2 en/of lid 3 nadere documenten te overleggen.

Artikel 9 Voorwaarden voor vergunningverlening

Het Dagelijks Bestuur verleent een huisvestingsvergunning indien:

- a. is voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning in artikel 8, en;
- b. tenminste een van de leden van het huishouden 18 jaar of ouder is, en;
- c. de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000, en;
- d. de aanvrager op basis van de rangorde zoals omschreven in hoofdstuk IV van deze verordening voor de betreffende woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd in

- aanmerking komt, dan wel er sprake is van door beide verhuurders akkoord bevonden woningruil, dan wel een woning in het kader van de in artikel 28 lid 5 is toegewezen en;
- e. de betreffende woonruimte daadwerkelijk binnen drie maanden na afgifte van de huisvestingsvergunning door de aanvrager bewoond zal worden.

Artikel 10 Beslistermijn en gegevens van de vergunning

1. Het Dagelijks Bestuur beslist binnen drie weken na ontvangst van de aanvraag.
2. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de betreffende woonruimte;
 - b. de vergunninghouder of vergunninghouders;
 - c. de ingangsdatum;
 - d. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 11 Intrekken van de vergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen of;
- b. de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan de vergunninghouder wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren.

Artikel 11a Vervallen van de vergunning

Indien de huurder geen feitelijk gebruik meer maakt van de vergunning, komt de vergunning van rechtswege te vervallen.

Hoofdstuk IV Rangorde

Artikel 12 Rangordebepaling

1. Woningzoekenden met een (stadsvernieuwings)urgentieverklaring hebben, binnen hun zoekprofiel en met uitzondering van het bepaalde in Artikel 13 (lokale beleidsruimte) en Artikel 15 (specifieke toewijzing nieuwbouw), voorrang boven alle andere woningzoekenden. De rangorde tussen urgenten wordt als eerste bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum van de urgentie, daarna op de meeste inschrijftijd en ten slotte op basis van loting. De rangorde tussen stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald door oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum door woonduur en bij gelijke woonduur door loting.
- 2a. Indien meerdere woningzoekenden voor woonruimte die in het aanbodmedium wordt aangeboden in aanmerking komen, wordt met in achtneming van het bepaalde in het eerste lid, de woonruimte toegewezen aan de woningzoekende met de meeste inschrijftijd.
- 2b. Vervalt.
3. Met in achtneming van het in het eerste en tweede lid bepaalde vindt bij gelijke inschrijftijd toewijzing plaats door middel van loting.
4. Een corporatie mag t.a.v. een specifiek woningzoekende gemotiveerd van de rangorde afwijken, indien in de afgelopen 3 jaar:
 - a. er een gerechtelijk bevel is tot ontruiming in verband met overlast in de laatst gehuurde woning;
 - b. er een gerechtelijk bevel is tot ontruiming in verband met huurachterstand die nog niet is betaald;
 - c. er een gerechtelijk bevel is/was tot ontruiming in verband met een in de woning aanwezige hennepkwekerij;
 - d. de huidige of vorige verhuurder geen verklaring van goede bewoning (geen huurachterstand en/of geen overlast en/of geen illegale onderhuur) heeft verstrekt;
 - e. er bij de woningtoewijzing sprake is van frauduleus handelen of opgave van onjuiste informatie door de woningzoekende;
 - f. de woningzoekende zich op een onacceptabele wijze agressief heeft gedragen tegen een uitvoerder van de verordening.

Een corporatie mag t.a.v. een specifiek woningzoekende van de rangorde afwijken ingeval van:

- a. Loting in de zin van artikel 17 lid 8 van de verordening;
- b. woningtoewijzing op grond van artikel 17A t/m 17 C van de verordening.

Artikel 12A Regionaal register woonwagenstandplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een regionaal register voor standplaatszoekenden.
2. In het register van standplaatszoekenden worden op hun verzoek als standplaatszoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende voorwaarden:
 -
 - a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
 - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland;
 - c. het inschrijvingsformulier is correct en volledig ingevuld, inclusief de daarin gevraagde bijlagen.
3. Inschrijving als standplaatszoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.
4. Het regionale register vermeldt de standplaatszoekenden met aantal punten, inschrijfduur en rangorde voor toewijzing.
5. De standplaatszoekende betaalt aan de houder en beheerder van het register voor standplaatszoekenden een bijdrage voor inschrijving in het register standplaatszoekenden en een bijdrage voor jaarlijkse verlengingskosten.

Artikel 12B Inschrijving woonwagenstandplaats

1. De aanvraag voor een standplaats wordt schriftelijk ingediend bij de beheerder van het register voor standplaatsen met behulp van een door het dagelijks bestuur vastgesteld inschrijvingsformulier.
2. Bij een aanvraag voor een standplaats legt de aanvrager de volgende gegevens over:
 - a. een historisch uittreksel (adresoverzicht) uit de gemeentelijke basisadministratie;
 - b. zo nodig andere bescheiden die door het dagelijks bestuur voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden; welke bescheiden dit zijn, wordt vermeld op het vastgestelde inschrijvingsformulier.
3. De beheerder van het register voor standplaatsen bepaalt of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 12A, tweede en vijfde lid, en gaat over tot inschrijving in het register indien aan deze voorwaarden is voldaan.

Artikel 12C Bewijs van inschrijving woonwagenstandplaats

1. De beheerder van het register voor standplaatsen verstrekt aan standplaatszoekenden die zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
 - naam van de aanvrager;
 - adresgegevens;
 - inschrijvingsdatum;
 - aantal toegekende punten bij inschrijving.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 12A, tweede en vijfde lid, is voldaan.
3. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van inschrijving in het register de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
4. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 12A, tweede lid, onder a en b, en vijfde lid, voldoet en de beheerder van het register voor standplaatsen de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

Artikel 12D Geldigheidsduur van inschrijving in het register van woonwagenstandplaatszoekenden

1. De inschrijving in het register van standplaatszoekenden blijft behoudens het gestelde in artikel 32 één jaar geldig.
2. De inschrijving wordt alsdan beëindigd tenzij de standplaatszoekende binnen 4 weken na aanschrijving aan de beheerder van het register voor standplaatsen kenbaar heeft gemaakt dat deze de inschrijving in het register van standplaatszoekenden wil behouden.

Artikel 12E.1 Wijziging van inschrijving in het register

1. Een ingeschrevene dient een wijziging van gegevens, zoals woonadres, onverwijld door te geven aan de beheerder van het register voor standplaatsen.
2. De ingeschrevene als bedoeld in het eerste lid wordt van de wijziging van gegevens van inschrijving door de beheerder van het register voor standplaatsen schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 12E.2 Doorhaling van inschrijving

1. De beheerder van het register voor standplaatsen haalt een inschrijving door in het register van standplaatszoekenden indien:
 - a. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
 - b. de standplaatszoekende een standplaats (elders) krijgt toegewezen en deze accepteert;
 - c. de standplaatszoekende door woningruiling van een reguliere woning naar een standplaats verhuist;
 - d. de standplaatszoekende al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;
 - e. de standplaatszoekende niet reageert op een aanschrijving van de beheerder van het register voor standplaatsen aangaande de inschrijving, waaronder de betalingsverplichting, of bedoeld als een controle op de inschrijving in het register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving; of
 - f. de standplaatszoekende komt te overlijden.
2. Ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door de beheerder van het register voor standplaatsen van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 12F Rangorde en toewijzing standplaats

1. Bij opname in de wachtlijst geldt de volgende rangorde. De inschrijver is ingeschreven in het register van standplaatszoekenden en:
 - I
 - A. Is een kind van een woonwagenbewoner, onafgebroken inwonend op een woonwagenlocatie in de regio; of
 - B. Is een kind van een woonwagenbewoner, geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode van 10 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond; of
 - C. Is een kind van woonwagenouders wonende in de regio, die wegens studie dan wel uit dwingende noodzakelijkheid tijdelijk elders woonachtig is.
 - II Is een kind van een woonwagenbewoner, inwonend in een reguliere woning in de regio, maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode tussen 10 en 20 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond.
 - III Is een kind van een woonwagenbewoner, wonend in een reguliere woning in de regio, maar geboren en getogen op een woonwagenlocatie en heeft binnen een periode tussen 20 en 30 jaar geleden op een woonwagenlocatie gewoond.
 - IV Is een kind van een woonwagenbewoner, wonend in een reguliere woning in de regio, omdat de ouders zijn verhuisd.
 - V
 - A. Is een afstammeling van een woonwagenbewoner die onafgebroken op een woonwagenlocatie in de regio woont, of
 - B. Is een afstammeling van een woonwagenbewoner die in een reguliere woning in de regio woont.
 - VI Is een afstammeling van een woonwagenbewoner die buiten de regio woont.
 - VII Is geen afstammeling van een woonwagenbewoner.
2. De beheerder van het register voor standplaatsen kent punten aan ingeschreven standplaatszoekenden toe op basis van een puntensysteem, welke punten als volgt zijn opgebouwd:
 - a. 100 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub I (A of B of C) bedoelde categorie;
 - b. 85 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub II bedoelde categorie;
 - c. 70 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub III bedoelde categorie;
 - d. 60 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub IV bedoelde categorie;
 - e. 50 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub V (A of B) bedoelde categorie;
 - f. 10 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub VI bedoelde categorie;
 - g. 1 aanvangspunten ten tijde van inschrijving, voor de in dit artikel, lid 1, sub VII bedoelde categorie.

3. Na de maand van inschrijving ontvangt elke ingeschrevene 1 punt per maand (categorie I t/m VI). De inschrijver die geen afstammeling is van een woonwagenebewoner ontvangt voor elk jaar van inschrijving 1 punt (categorie VII).
4. Toewijzing van een standplaats vindt plaats aan diegene die:
 - I. Zijn/haar belangstelling kenbaar maakt op basis van een aanbieding via Tipbericht van Holland Rijnland Wonen;
 - II. Daarbij aangeeft of er 1e of 2e graads familie woont op de locatie waar de aangeboden standplaats zich bevindt, dan wel aangeeft of in geval van een standplaats op een nieuwe locatie aangeeft of er 1e of 2e graads familie woont in de woonplaats waar de betreffende standplaats wordt aangeboden;
 - III. Het hoogste aantal punten heeft op de wachtlijst;
 - a. Waarbij geldt dat de punten van de wachtlijst worden verdubbeld ingeval:
 1. Bij bestaande standplaats of nieuwe standplaats op bestaande locatie: De belangstellende 1e of 2e graads familie heeft op de locatie waar de standplaats wordt aangeboden.
 2. Bij een nieuwe standplaats op een nieuwe locatie: de belangstellende 1e of 2e graads familie heeft in de gemeente waar de standplaats wordt aangeboden.
 - IV. Verder voldoet aan de geldende voorwaarden; en
 - V. De standplaats accepteert.
5. Bij een gelijk aantal punten vindt toewijzing plaats aan de belangstellende met de langste inschrijftijd. Wanneer er sprake is van gelijke inschrijftijden, zal de belangstellende met de hoogste leeftijd worden benaderd. Wanneer er in dit geval ook sprake is van gelijkheden (bijvoorbeeld bij een tweeling), zal in dat geval de adviescommissie de uiteindelijke beslissing nemen over de toewijzing.
6. Om de systematiek van en het proces om te komen tot de toewijzingen te monitoren wordt een adviescommissie ingesteld waar vertegenwoordigers van Holland Rijnland Wonen, de wachtlijst-beheerder en afvaardiging van woonwagenebewoners zitting in hebben. Op deze wijze krijgen alle partijen vertrouwen in het toepassen van de nieuwe werkwijze en kunnen eventuele omissies in het proces worden aangepast.

Artikel 12G Ruilen van standplaats

1. Ruilen van huisvesting tussen huurders waarbij beide huurders een standplaats huren heeft geen gevolgen voor de eventueel door die huurders opgebouwde punten van de wachtlijst. Wel worden aan deze ruil de volgende voorwaarden verbonden:
 - Huurders stellen de verhuurder(s) in kennis.
 - De verhuurder(s) stelt de beheerder van de wachtlijst in kennis.
 - De beheerder vraagt advies aan de adviescommissie (art.12F, lid 6)
 - Verhuurder(s) doet uitspraak over ruilverzoek en stelt tevens beheerder van de wachtlijst in kennis van de uitspraak.
2. Ruilen van huisvesting tussen huurders waarbij de ene partij verhuist van een standplaats naar een reguliere woning en vice versa geschiedt onder de volgende voorwaarden:
 - Huurder van standplaats verzoekt verhuurder tot woningruil
 - Verhuurder informeert beheerder wachtlijst over verzoek.
 - De beheerder schakelt adviescommissie in.
 - Adviescommissie geeft advies.
 - Verhuurder neemt besluit wel of niet akkoord.
 - Staat diegene die verhuist van woning naar standplaats op de wachtlijst dan worden diens punten geschrapt.
 - Diegene die verhuist van standplaats naar woning behoudt de eventuele wachtlijstpunten.
 - Staat diegene die verhuist naar een woning niet op de wachtlijst dan vindt inschrijving eerst plaats nadat de verhuizing administratief heeft plaatsgevonden.
3. De aan de ruiling verbonden randvoorwaarden zijn:
 - Ruilen kan alleen tussen 1e graads familie.
 - Vindt ruiling plaats naar een huurwoonwagene dan is de inkomensnorm sociale huur van toepassing.
 - De huurprijs van de standplaats wordt geactualiseerd aan geldend puntenstelsel.

Hardheidsclausule geschrapt, staat al in Verordening (art.33)

Artikel 13 Lokale beleidsruimte

1. Om specifieke lokale en subregionale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen, kan een deel van de vrijkomende woonruimten aan woningzoekenden met nadere bindingseisen, andere

- passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels worden toegewezen.
2. Indien gebruik gemaakt wordt van lokale beleidsruimte, dan dienen de specifieke lokale of subregionale volkshuisvestelijke knelpunten waarvoor het wordt ingezet, vastgelegd te zijn in de lokale woonvisie of prestatieafspraken.
 3. Het maximum aantal woningen zoals bedoeld in lid 1, is bepaald op 25% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties per gemeente in de voorgaande drie jaar.
 4. Een besluit over de invulling van de lokale beleidsruimte wordt genomen door burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s), die de uitvoeringsovereenkomst Woonruimte-verdeling Corporaties hebben ondertekend en de lokale huurdersorganisatie(s).
 5. Burgemeester en wethouders van de gemeente verschaffen jaarlijks achteraf inzicht aan het Dagelijks Bestuur over de inzet van de lokale beleidsruimte. Dat gebeurt op basis van cijfers over het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van de lokale beleidsruimte.
 6. Indien blijkt dat het maximum aantal woningen voor lokale beleidsruimte zoals vastgesteld in lid 3, in een jaar is overschreden, dan wordt het quotum voor het volgend jaar verminderd met een even groot aantal als de overschrijding.

Artikel 14 Onderscheid naar doelgroepen

1. Bij de toewijzing van woonruimten voor bijzondere doelgroepen, kan het Dagelijks Bestuur voorrang verlenen aan deze woningzoekenden.
2. Woonruimte kan door de verhuurder worden aangemerkt als:
 - a. Woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk of zorg);
 - b. Woonruimte voor specifieke leeftijdscategorieën;
 - c. Woonruimte voor starters;
 - d. Woonruimte die valt onder het contingent van de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen.
 - e. Woonruimte voor woningzoekenden waarbij tenminste 5 minderjarige kinderen tot het huishouden behoren en die aantoonbaar het hoofdverblijf bij de woningzoekende hebben;
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals genoemd in het voorgaande lid, wordt voorrang gegeven of uitsluitend toegewezen aan:
 - a. Woningzoekenden die aantoonbaar noodzakelijk zijn aangewezen op een dergelijke ingrijpend aangepaste woonruimte of zorg.
 - b. Woningzoekenden binnen een specifieke leeftijdsgroep.
 - c. Woningzoekenden die geen zelfstandige woonruimte achterlaten.
 - d. Woningzoekenden die cliënt zijn van een van de betrokken instellingen, zoals bedoeld in lid 2 sub d.
 - e. woningzoekenden waarbij tenminste 5 minderjarige kinderen tot het huishouden behoren en die aantoonbaar het hoofdverblijf bij de woningzoekende hebben;
4. Indien een vrijkomende woning in het bijzonder is voorbehouden aan één van de in het tweede lid a t/m c genoemde doelgroepen, dan wordt daarvan melding gemaakt bij het aanbieden van de woning in het aanbodmodel.

Artikel 15 Specifieke toewijzing nieuwbouw

1. Nieuwgebouwde woonruimten kunnen bij de eerste aanbieding bij voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die in specifieke delen van de regio een sociale huurwoning achterlaten.
2. Bij het onder lid 1 genoemde kan tevens bepaald worden dat de achter te laten sociale huurwoning een sociale huurwoning binnen de regio betreft dan wel binnen een specifieke gemeente en eigendom is van dezelfde corporatie als de nieuwgebouwde woonruimte dan wel eigendom is van een corporatie uit de regio;
3. Een besluit over specifieke toewijzing bij nieuwbouw in het deel van de regio waarin een sociale huurwoning achtergelaten moet worden, wordt genomen door burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de nieuwgebouwde woonruimten zijn gelegen, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s) en de lokale huurdersorganisatie(s).
4. Burgemeester en wethouders van de gemeente verschaffen jaarlijks inzicht aan het Dagelijks Bestuur over specifieke aanbieding en toewijzing van nieuwbouw.

Artikel 16 Inkomens- en passendheidseisen

1. Toegelaten instellingen (corporaties) stellen passendheidseisen aan het inkomen om te voldoen aan het bepaalde in artikelen 46 en 48 van de Woningwet en mogen als gevolg hiervan zo nodig afwijken van de rangorde.

2. Toegelaten instellingen (corporaties) mogen passendheidseisen aan het inkomen al dan niet in combinatie met de huishoudgrootte stellen en zo nodig afwijken van de rangordebepaling om te voldoen aan de Woningwet.

Artikel 17 Aanbieding van woonruimte

1. HRW biedt voor verhuur beschikbare woonruimte aan via een digitaal aanbodsysteem;
2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke eisen de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte;
3. HRW kan een maximum stellen aan het aantal reacties van een woningzoekende per publicatie.
4. Woonruimte kan na weigering voor een tweede maal geadverteerd worden. Hierbij kunnen ruimere toewijzingscriteria worden gesteld. Jaarlijks wordt door de corporaties verantwoording afgelegd over hun verhuringen en de toepassing van de toewijzingscriteria aan de Beleidscommissie en het Dagelijks Bestuur.
5. Is vervallen.
6. Corporaties kunnen in bijzondere gevallen woonruimte toewijzen aan woningzoekenden wier specifieke situatie vraagt om een snelle oplossing op maat. Bij deze vrije beleidsruimte gaat het bijvoorbeeld om toewijzingen in verband met calamiteiten- en beheerproblemen. De verhuurders leggen jaarlijks achteraf verantwoording af.
7. Een corporatie mag maximaal 3% van het gemiddelde aantal verhuringen van de voorafgaande 3 kalenderjaren van die corporatie gebruiken voor het toewijzen van woningen op grond van het 6e lid.
8. Per kalenderjaar kan maximaal 10% per corporatie te huur aangeboden woonruimte bij loting worden verdeeld. Het bepaalde in artikel 12 (rangordebepaling) is hierbij niet van toepassing;
9. Bij loting wordt door de corporatie op elektronische wijze bepaald in welke volgorde de aan de loting deelnemende woningzoekenden voor de huisvestingsvergunning in aanmerking komen.

Artikel 17A Experimenten woonruimteverdeling

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimte, welke niet of op grond van deze verordening is geregeld maar wel in een op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen verordening zou kunnen worden geregeld;
2. De wijze van in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimte.

Artikel 17B Experimenten met woonruimte van corporaties

1. Corporaties kunnen een experiment organiseren. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast, welke tenminste het volgende bevat:
 - a. een beschrijving van het doel en de inhoud van het experiment;
 - b. het toepassingsbereik van het experiment;
 - c. de tijdsduur van het experiment;
 - d. de wijze van begeleiding van het experiment gedurende de duur van het experiment;
 - e. de wijze en punten waarop het experiment wordt geëvalueerd.
2. Een experiment heeft een maximale duur van vijf jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporatie(s) die bij het experiment zijn betrokken;
3. Een experiment vangt pas aan nadat goedkeuring is verkregen van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente. Bij de beslissing tot goed- dan wel afkeuring van het experiment worden de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht genomen.

Artikel 17C Experimenten met overige aangewezen woonruimten

1. Andere verhuurders dan corporaties kunnen in samenwerking met één of meer corporaties dan wel regiogemeenten een experiment organiseren. Het bepaalde in artikel 17B, eerste lid is hierop overeenkomstig van toepassing;
2. Een experiment heeft een maximale duur van vijf jaar en vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente de experimentopzet heeft goedgekeurd. Bij hun beslissing omtrent de goedkeuring nemen zij de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimte in acht.

Hoofdstuk V Urgentie

Artikel 18 Urgentiecommissie

1. Het Dagelijks Bestuur benoemt een regionale urgentiecommissie, bestaande uit een voorzitter en maximaal zes overige leden, waarvan een derde op voordracht van het Dagelijks Bestuur, een

-
- derde op voordracht van de HRW en een derde op voordracht van de koepels van huurdersorganisaties. De voorzitter wordt In gezamenlijk overleg voorgedragen.
2. Het Dagelijks Bestuur stelt ten behoeve van de werkzaamheden van de urgentiecommissie een reglement vast.

Artikel 19 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt, via een in de regio werkzame corporatie, ingediend bij de urgentiecommissie.
2. Bij de aanvraag dienen alle bewijsstukken te worden overlegd die de urgentiecommissie nodig oordeelt om een weloverwogen besluit te kunnen nemen.
3. De aanvraag wordt pas in behandeling genomen wanneer het secretariaat van de urgentiecommissie alle voor de beoordeling benodigde stukken ontvangen heeft en de leges voor de behandeling van de aanvraag zijn voldaan,

Artikel 20 Criteria voor toekenning van urgentie

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, wanneer:
 - a. voldaan wordt aan het bepaalde in Artikel 9 van deze verordening, en;
 - b. de woningzoekende regionaal gebonden is, en;
 - c. de woningzoekende niet zelf binnen zes maanden kan voorzien in zijn (her)huisvesting;
 - d. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 2 en lid 5;
2. Een urgentieverklaring kan alleen verkregen worden als voldoende is aangetoond dat het medische, psychosociale- of maatschappelijke probleem alleen kan worden opgelost door een voorrangspositie voor een zelfstandige woonruimte.
3. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op basis van medische dan wel psychosociale gronden, als naar het oordeel van een door de urgentiecommissie aangewezen onafhankelijke deskundige is komen vast te staan dat:
 - a. er sprake is van medische dan wel psychosociale gronden die zodanig verbonden zijn met omstandigheden in de huidige woonruimte dat de daarmee verbonden gevolgen door voortdurende van die omstandigheden verergeren of het gebruik van de woonruimte feitelijk onmogelijk maken; en,
 - b. het niet aanvaardbaar is dat de onder a genoemde omstandigheden langer dan zes maanden voortduren;
 - c. door ergonomische aanpassing van de woonruimte de onder a genoemde omstandigheden niet worden opgeheven.
4. Onverlet het bepaalde in het tweede lid, kan een woningzoekende in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, indien sprake is van:
 - a. onvoorziene financiële teruggang, buiten de schuld van de woningzoekende om, waardoor de woonlasten een onevenredig deel van het inkomen zijn gaan uitmaken, waardoor verhuizen binnen zes maanden naar het oordeel van de urgentiecommissie noodzakelijk is;
 - b. een acuut dreigende dakloosheid met aantoonbaar de zorg voor (een) minderjarig(e) kind(eren), waarbij sprake is van een aantoonbare noodsituatie die tot een crisis leidt;
 - c. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die hun woning hebben moet verlaten in verband met relationele problemen of geweld.
 - d. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen, verleend hebben of ontvangen, waardoor verhuizen naar andere zelfstandige woonruimte binnen zes maanden naar het oordeel van de urgentiecommissie noodzakelijk is.
 - e. een alleenstaande die aantoonbaar niet in staat is vanwege medische en/of psychische omstandigheden om voorzieningen zoals badkamer en keuken met anderen te delen. Waarbij sprake is van omstandigheden in de huidige woonsituatie waardoor naar het oordeel van de Urgentiecommissie verhuizen naar een zelfstandige woning binnen zes maanden noodzakelijk is.
5. Een urgentieverklaring wordt alleen verleend, indien:
 - a. de gewenste verhuizing bijdraagt aan de verlichting en zo mogelijk de oplossing van de problematiek die ten grondslag ligt aan de gevraagde urgentieverklaring; en,
 - b. de aanvrager geen vrije keuze inzake de woonsituatie heeft, en geen andere mogelijkheid voor de aanvrager openstaat, die in redelijkheid een urgentieaanvraag in de regio Holland Rijnland in de weg staat; en,
 - c. sprake is van een acute woonnoedsituatie die niet door betrokkene zelf is veroorzaakt of kon worden voorkomen of kan worden opgelost.

Artikel 21 Toekenning urgentieverklaring

1. De urgentiecommissie beslist, namens het Dagelijks Bestuur, uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag en betaling van de leges.
2. De urgentieverklaring is zes maanden geldig.
3. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de personalia van de urgente;
 - b. de omvang van het huishouden van de urgente;
 - c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de urgentieverklaring geldig is;
 - d. de mededeling dat aan de urgente, wanneer hij tot twee maanden voor beëindiging van de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt nog geen andere woonruimte heeft, hem één keer een passende woonruimte wordt aangeboden;
 - e. het zoekprofiel, d.w.z. een beschrijving van de gemeente(n), kern(en) of wijk(en) en woningtype(n) en woninggrootte waarvoor de voorrang wordt toegekend;
 - f. eventueel aanvullende eisen aan de urgente om recht te hebben op een urgentie.
4. De Urgentiecommissie kan bepalen dat urgentie slechts wordt verleend nadat een drie- partij- enovereenkomst is afgesloten. In voorkomende gevallen vindt een directe bemiddeling plaats en is artikel 22 niet van toepassing.

Artikel 22 Verantwoordelijkheid urgente

1. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woonruimte binnen de in artikel 17 lid 9 categorie van aangeboden woningen;
2. Wanneer binnen de geldigheidsduur van de urgentieverklaring, buiten de verantwoordelijkheid van de urgente geen passende woonruimte wordt gevonden, kan de urgente eenmalig een verlenging van maximaal zes maanden aanvragen.

Artikel 23 Aanbod verhuurders

Als een urgente tot twee maanden voor beëindiging van de urgentieverklaring nog geen andere passende woonruimte heeft, dan zal één van de verhuurders één keer een passende woning aanbieden. De urgente kan eerder om ondersteuning of zelfs directe bemiddeling vragen.

Artikel 24 Weigering urgentieverklaring

1. de urgentiecommissie weigert namens het Dagelijks Bestuur een urgentieverklaring indien aanvrager en/of leden van zijn huishouden niet voldoet/voldoen aan het bepaalde in de artikelen 19 of 20 van deze verordening.
2. de urgentiecommissie kan namens het Dagelijks Bestuur een urgentieverklaring weigeren als de huurovereenkomst van een woningzoekende is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, hennepkwekerij, gevaar, schade of huurschuld.
3. de urgentiecommissie kan namens het Dagelijks Bestuur een urgentieverklaring tevens weigeren indien bij de aanvraag om urgentie de aanvrager en/of leden van zijn huishouden dreigementen heeft/hebben geuit of zich agressief heeft/hebben gedragen richting een uitvoerder van de verordening.

Artikel 25 Intrekking urgentieverklaring

De urgentiecommissie trekt, namens het Dagelijks Bestuur, de urgentieverklaring in, indien:

1. De urgente niet reageert op de aanbiedingsmail voor woonruimte dan wel niet aanwezig is bij de bezichtiging van de aangeboden woonruimte;
2. de urgente een aangeboden, passende woonruimte weigert;
3. de urgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
4. de urgente een aangeboden woonruimte aanvaardt;
5. de urgente geen prijs meer stelt op inschrijving;
6. de urgente niet meer voldoet aan de vereisten om voor verlening van een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen;
7. de urgente dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen richting een uitvoerder van deze verordening.

Artikel 26 Urgentie vergunninghouders

1. Het Dagelijks Bestuur kan aan de eigenaar van woonruimte die behoort tot de in artikel 2 lid 2 aangewezen categorie een voordracht tot verhuring van woonruimte aan een door het college van Burgemeester en Wethouders aangegeven woningzoekende doen:

- a. Indien deze woningzoekende een asielzoeker was die een verblijfsvergunning heeft ontvangen of een vergunninghouder is die op grond van de taakstelling tijdelijk in de regio is gehuisvest met gebruikmaking van een campuscontract en zijn/haar studie afbreekt en/of geen studie heeft kunnen starten of een andere tijdelijke huisvesting op grond van de taakstelling binnen 3 jaar weer moet verlaten; en,
- b. deze woningzoekende valt onder de taakstelling die het Rijk de betreffende gemeente opgelegd heeft; en,
- c. indien de betreffende gemeente voorziet in de noodzakelijke begeleiding van deze woningzoekende.

De eigenaar van de woonruimte zal bij het ter beschikking komen van woonruimte, zonder toepassing van de artikelen 18 tot en met 24, bij voorrang een passende woning aanbieden aan deze woningzoekende.

Hoofdstuk VI Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 27 Stadsvernieuwingsurgentie

1. De Urgentiecommissie kent een stadsvernieuwingsurgentie toe op grond van:
 - a. sloop van woonruimte in de zin van artikel 1dd van deze verordening;
 - b. ingrijpende woningverbetering van woonruimte in de zin van artikel 1dd van deze verordening, als gevolg waarvan de bewoners niet kunnen terugkeren in die woonruimte.
2. Urgentie op grond van het bepaalde in het eerste lid wordt alleen verleend ten aanzien van woonruimte onder de huurprijsgrens.

Artikel 28 Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

- 1a. De verhuurder dient het verzoek tot het verlenen van stadsvernieuwingsurgentie ten minste 20 maanden voor de te verwachten sloopdatum in.
- 1b. De urgentiecommissie beslist, namens het Dagelijks Bestuur, uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag.
- 1c. De stadsvernieuwingsurgentie is tenminste 18 maanden geldig na toekenning.
2. De stadsvernieuwingsurgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
 - a. de personalia van de stadsvernieuwingsurgente;
 - b. de omvang van het huishouden van de stadsvernieuwingsurgente;
 - c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentieverklaring geldig is;
 - d. het zoekprofiel, dat wil zeggen een beschrijving van de gemeente en het woningtype waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldig is;
 - e. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft, door de corporatie zelf maximaal twee keer een passende woonruimte wordt aangeboden.
3. Indien de stadsvernieuwingsurgente één jaar voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden in de gemeente waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing was, wordt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring van toepassing verklaard voor de gehele regio.
4. De stadsvernieuwingsurgente die al ingeschreven stond als woningzoekende voordat de verhuurder het besluit tot sloop of ingrijpende woningverbetering nam, behoudt bij het aanvaarden van een woonruimte via het aanbodsysteem de opgebouwde inschrijftijd. Dit onder voorwaarde dat de woning is aangeboden op basis van de toegekende stadsvernieuwingsurgentie.
5. Indien de corporatie vooraf een terugkeergarantie heeft afgesproken met de huurders kan de corporatie een woonruimte in de vervangende nieuwbouw direct toewijzen.

Artikel 29 Verantwoordelijkheid stadsvernieuwingsurgente

1. De stadsvernieuwingsurgente is tot zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woonruimte.
2. Advies en ondersteuning van de zijde van de verhuurders zijn op verzoek van de stadsvernieuwingsurgente beschikbaar en worden ingezet naar de mate waarin de betrokkene zelf in staat is te reageren op vrijkomende woonruimte.
3. Indien de stadsvernieuwingsurgente een jaar voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft, kan de urgente worden ondersteund bij het vinden van een passende woning in de eigen gemeente.

Artikel 30 Intrekking stadsvernieuwingsurgentie

Het Dagelijks Bestuur trekt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring in, indien:

- a. de stadsvernieuwingsurgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
- b. de stadsvernieuwingsurgente een aangeboden woonruimte aanvaardt;
- c. de stadsvernieuwingsurgente op andere wijze zelfstandige woonruimte heeft verkregen;
- d. de stadsvernieuwingsurgente niet meer voldoet aan de vereiste om voor verlening van een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen;
- e. de stadsvernieuwingsurgente dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen richting een uitvoerder van de verordening.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen

Artikel 31 Bezwaarschriftencommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een regionale bezwaarschriftencommissie in als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. De bezwaarschriftencommissie kan op verschillende locaties binnen de regio zitting houden.
3. De bezwaarschriftencommissie brengt jaarlijks een verslag uit van haar werkzaamheden.
4. De werkwijze, taken en bevoegdheden van de bezwarencommissie worden bij verordening vastgesteld.

Artikel 32 Mandatering

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan functionarissen van aanbieders van woonruimte, colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in het werkingsgebied, ambtenaren die werkzaam zijn bij de gemeenten die onder het werkingsgebied vallen, dan wel aan de door het Dagelijks Bestuur benoemde leden in de op grond van deze verordening ingestelde commissies, behoudens de bevoegdheden als bedoeld in artikel 35.

Artikel 33 Hardheidsclausule

Het Dagelijks Bestuur en de door haar op grond van deze verordening ingestelde urgentiecommissie zijn bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager gemotiveerd af te wijken van deze verordening.

Artikel 34 Handhaving

Het Dagelijks Bestuur is belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 35 Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het Dagelijks Bestuur, waarbij zij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Hoofdstuk VIII Overgangs- en slotbepaling

Artikel 36 Overgangsbepaling

1. Inschrijvingen bij Woningnet Holland Rijnland op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 en de Huisvestingsvergunning Noordwijkerhout 2015 worden geacht inschrijvingen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019.
2. Aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden geacht aanvragen om vergunningen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019.
3. Huisvestingsvergunningen verleend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 of 2015, de Huisvestingsverordening Boskoop 1998 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden geacht vergunningen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019.
4. Aanvragen om een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie ingediend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015, worden geacht aanvragen om urgentie dan wel stadsvernieuwingsurgentie te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019.
5. Verleende urgenties dan wel stadsvernieuwingsurgenties op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 en de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2015 worden geacht te zijn verleend op basis van de Huisvestingsverordening 2019.
6. Op een aanhangig beroep- of bezwaarschrift gericht tegen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 wordt beslist met toepassing van de op dat betreffende besluit van toepassing zijnde verordening.

Artikel 37 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019.

Artikel 38 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019 en geldt tot 1 januari 2024;
2. De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 eerste wijziging komt met ingang van 1 juli 2019 te vervallen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 28 juni 2023.

Hoogachtend,

het Algemeen Bestuur Holland Rijnland,

de secretaris,

L.P. Vokurka

de voorzitter,

H.J.J. Lenferink

I ALGEMENE TOELICHTING

Inleiding

Dit wordt later nog toegevoegd

II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

De nummering van de volgende subonderdelen in Artikel 1 is als volgt aangepast ten opzichte van de verordening 2015:

art.	verordening 2015	art.	verordening 2018
1		1	
h	economische binding	h	vervallen
n	maatschappelijke binding	n	vervallen
o	mantelzorg	o	jongere
p	passende woonruimte	p	mantelzorg
q	regio Holland Rijnland	q	passende woonruimte
r	regionaal gebundene	r	regio Holland Rijnland
s	senior	s	regionaal gebundene
t	stadsvernieuwing	t	sub t is vervallen (was sub s: senior)
u	standplaats	u	stadsvernieuwing
v	starter	v	standplaats
w	sociale huurwoning	w	starter
x	student	x	sociale huurwoning
y	urgente	y	student
z	urgentiecommissie	z	urgente
aa	vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW)	aa	urgentiecommissie
bb	woningzoekende	bb	vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW)
cc	woonruimte	cc	woningzoekende
dd	woonwagen	dd	woonruimte
ee	zoekprofiel	ee	woonwagen
		ff	zoekprofiel

		gg	Toegevoegd: drie-partijenovereenkomst
--	--	----	---------------------------------------

In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader omschreven.

- i. **huishouden:**
Van een gemeenschappelijke huishouding is sprake indien twee personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijf geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding. Familieleden in de eerste graad (ouder die met meerderjarig kind in hetzelfde huis woont) voeren geen gezamenlijk huishouden. Kinderen die het hoofdverblijf bij de andere ouder hebben worden niet gerekend tot het huishouden van de woningzoekende. De basisregistratie personen is hierin leidend.
- j. **huurprijsgrens:**
Het gaat hier om de rekenuur, dus de netto huurprijs vermeerderd met dat deel van de servicekosten dat meetelt voor de huurtoeslag.
- l. **inkomen:**
Het gaat hier om het verzamelinkomen zijnde het belastbaar inkomen uit de boxen 1 (“werk en woning”), 2 (“aanmerkelijk belang”) en 3 (“sparen en beleggen”).
- s. **regionaal gebundene:**
Regionale binding is vereist om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio’s hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio. Er zijn ook personen die nergens in Nederland regionale binding hebben, zij kunnen zich in principe vestigen in een regio waar geen schaarste is aan sociale huurwoningen (krimpregio).
- t. **Senior.**
Was sub s in huisvestingsverordening 2015. Deze is komen te vervallen omdat corporaties zelf leeftijdsgrenzen kunnen aangeven.
- dd. **woonruimte:**
Het gaat hier om een zelfstandige woonruimte, dat wil zeggen met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat wezenlijke voorzieningen als keuken, toilet en badruimte hoeven worden gedeeld met andere huishoudens.

Artikel 2 Werkingsgebied

- 2. De reikwijdte van de verordening is beperkt tot (zelfstandige) woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens en die eigendom zijn van corporaties. De verordening is ook van toepassing op standplaatsen voor woonwagens, maar is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten zoals studentenkamers of verzorgingstehuizen. Ook is zij niet van toepassing op het verlenen van ligplaatsen voor woonschepen. Dit is de voorraad waarop de regiogemeenten willen en kunnen sturen om zo het schaarse woningen doelmatig te kunnen verdelen.
- 3. Op voordracht van burgemeester en wethouders van een van de deelnemende gemeenten kan het Dagelijks Bestuur ook particuliere verhuurders van sociale huurwoningen binnen de regio toelaten tot het woonruimteverdeelsysteem.
- 5. Op grond van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland liggen de bevoegdheden voor woningtoewijzing bij Holland Rijnland. De regiogemeenten hebben bevoegdheden tot sloop, splitsing of samenvoeging. Zij kunnen hiervoor hun eigen verordening vaststellen.

Artikel 3 Uitvoeringsovereenkomst

In artikel 3 wordt benoemd onder welke voorwaarden de woonruimteverdeling in praktijk wordt geregeld. Afspraken voor de uitvoering van de verordening worden vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst. De uitvoering is voor een groot deel opgedragen aan de vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW). Particuliere verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen in de woningmarktregio kunnen zich op basis van artikel 2 lid 3 aansluiten bij het woonruimteverdeelsysteem. Toegevoegd aan artikel 3 lid 2 is sub c. Hier is als kan- bepaling opgenomen dat met particuliere verhuurders afspraken worden gemaakt over de huisvesting van doelgroepen zoals benoemd in artikel 14 lid 3 sub d (bijzondere doelgroepen), artikel 18 t/m 25 (urgentie) en artikel 26 (vergunninghouders).

Om de woningbouwopgave voor sociale huurwoningen te realiseren zijn gemeenten voor een groeiend deel afhankelijk van de investeringen van particuliere ontwikkelaars. Het voor particuliere verhuurders op voorhand verplichten van de huisvesting van urgent woningzoekenden, vergunninghouders en bijzondere doelgroepen heeft als risico dat deze investeerders afhaken en de sociale huuropgave niet gerealiseerd wordt. Daarmee zou de eigen beleidsdoelstelling van gemeenten om meer sociale huurwoningen te realiseren geschaad worden. Het huisvesten van urgente woningzoekenden, statushouders en bijzondere doelgroepen door particuliere verhuurders wordt om deze reden als kan-bepaling in sub c van artikel 3 lid 2 toegevoegd.

Artikel 4 Beleidscommissie

De beleidscommissie adviseert het Dagelijks Bestuur van de regio en HRW over het huisvestingsbeleid en de werking daarvan. Als woningmarktontwikkelingen het noodzakelijk maken dat de verordening of de uitvoeringsovereenkomst worden aangepast, dan adviseert de beleidscommissie hierover.

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekenden

Artikel 5 Register van woningzoekenden

Dit register is bedoeld voor de bepaling van de rangorde bij woningtoewijzing van woningen die in het centrale aanbodmedium worden aangeboden. De HRW onderhoudt dit register HRW stelt regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Vaststelling en wijziging van deze regels gebeurt na advies van de beleidscommissie woonruimteverdeling Door in de verordening zelf expliciet op te nemen dat HRW ook een inschrijving kan opschorten heeft de corporatie een middel in handen om maatregelen te nemen in geval van “no show” bij het aanbieden van woonruimte. Nu komen kandidaten die gereageerd hebben op een woning vaak niet opdagen tijdens de bezichtiging zonder zich hiervoor af te melden. Hierdoor staan woningen onnodig lang leeg en vergt veel extra werk voor de corporaties.

Een persoon kan niet als zowel hoofdaanvrager als medeaanvrager ingeschreven staan. Daarmee wordt voorkomen dat een persoon dubbel ingeschreven staat en inschrijftijd opbouwt met twee inschrijvingen, waarvan er maar één komt te vervallen bij het accepteren van een woning via het aanbodsysteem.

Artikel 6 Opbouw inschrijftijd

3. Woningzoekenden mogen niet van inschrijving ruilen of de opgebouwde inschrijftijd op een andere manier overdragen. Wanneer een medeaanvrager aan een inschrijving wordt toegevoegd, wordt de datum van de inschrijving als medeaanvrager geregistreerd. Wanneer er later een splitsing van de inschrijving plaats vindt, krijgt de eerdere medeaanvrager de inschrijftijd vanaf het moment dat hij/zij zich heeft geregistreerd als medeaanvrager.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

Artikel 7 Vergunningvereiste

Het stelsel van de huisvestingsvergunningen is bedoeld om meer grip te hebben op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte. Als er woningen worden verdeeld op basis van een huisvestingsverordening geldt er volgens de Huisvestingswet 2014 een vergunningplicht.

Artikel 8 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

In naam van het Dagelijks Bestuur behandelt de verhuurder een aanvraag voor de huisvestingsvergunning. Een vergunning kan pas worden verleend als er ook een huurovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente handhaaft (bij mandaat) de rechtmatige bewoning.

De nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden moet blijken uit een (kopie van) een paspoort, identiteitskaart of een uittreksel uit de gemeentelijke basisregistratie personen (BRP)

Recente stukken aan de hand waarvan het inkomen van de aanvrager en alle leden van het huishouden kunnen worden vastgesteld in ieder geval de stukken die naar de mening van de minister van Wonen en Rijksdienst nodig zijn voor het vaststellen van het inkomen en de verantwoording van corporaties in het kader van de regeling voor diensten van algemeen economisch belang en het passend toewijzen in het kader van de Woningwet.

Artikel 11 Intrekken vergunning

- a. Dit lid dient om te vermijden dat woningen onnodig lang leegstaan.

Hoofdstuk IV Woonwagendstandplaatsen

Met invoering van artikelen 12A t/m 12G wordt voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen. Het beschikken over passende regels voor de toedeling van deze vorm van woonruimte dient, net als andere vormen van woonruimte, te berusten op de wet. Anders dan de reguliere woonruimte moet de toewijzing van standplaatsen ook voldoen aan de mensenrechtelijke eisen die onder andere volgen uit de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) en de oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (EHRM 27 mei 2004, nr. 66746/01 (Connors/VK); EHRM 17 oktober 2013, nr. 27013/07 (Winterstein/Frankrijk); EHRM 18 januari 2001, nr. 27238/95 Chapman/VK; EHRM 8 december 2009, nr. 49151/07 (Munos Diaz/Spanje).

Uit de jurisprudentie van het EHRM volgt onder meer dat de overheid een positieve verplichting heeft om de identiteit en de levensstijl woonwagendbewoners te beschermen en te faciliteren. Dit kan betekenen dat woonwagendbewoners een gedifferentieerde behandeling krijgen ten opzichte van andere woningzoekenden.

Hoewel standplaatsen ‘woonruimte’ zijn in de zin van de wet, is de wijze waarop de huisvestingsvergunning wordt geregeld niet identiek aan die van niet-standplaatsen. Voor niet-standplaatsen geldt dat vergunning wordt afgegeven voor de gehele huisvesting. Voor standplaatsen geldt echter dat alleen de ondergrond waarop de uiteindelijke huisvesting wordt aangebracht, wordt vergund met een huisvestingsvergunning. De uiteindelijke huisvesting is bijvoorbeeld de eigen woonwagen. In de praktijk

blijkt ook dat woonwagewoners relatief vaak in het bezit zijn van een woonwagen. Om die reden is gekozen om alleen voor standplaatsen een huisvestingssysteem te hanteren.

Artikel 13 Lokale beleidsruimte

Het opnemen van lokale beleidsruimte is een breed gedragen compromis als resultaat van een langdurige discussie over de verscheidenheid in woningaanbod en woonmilieus, die leidt tot verschillende volkshuisvestelijke vraagstukken. Om recht te doen aan die verschillen mag een deel worden toegewezen volgens afwijkende, lokale beleidsregels. Het Dagelijks Bestuur stelt, na advies van de beleidscommissie, het aantal woningen voor lokaal maatwerk vast, net als een eventuele overschrijding daarvan.

Lokale toewijzing kan kansen van anderen zonder binding onnodig belemmeren. Daarom kan toewijzing aan eigen inwoners geen doel op zich zijn. Lokaal beleidsruimte is bedoeld om lokale problemen op te lossen waarvoor de regionale toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. De basis voor het lokaal maatwerk moet zijn beschreven in lokale beleidsdocumenten (zoals lokale woonvisie of prestatieafspraken). Bij de toepassing dient de corporatie vooraf afspraken te maken met de gemeente over het doel en de vorm van het lokaal maatwerk. Achteraf vindt verantwoording plaats aan het Dagelijks Bestuur.

Artikel 14 Onderscheid naar doelgroepen

Voor genoemde categorieën woningzoekenden kan het Dagelijks Bestuur woningen laten labelen en bij voorrang toewijzen of direct aan de doelgroep toewijzen. Op deze manier wordt geprobeerd het schaarse aanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de fysieke of sociale mogelijkheden van woningzoekenden.

Corporaties zullen (in overleg met doelgroep) bepalen aan welke criteria een woning voor een bepaalde doelgroep exact moet voldoen. Daarbij zullen zowel woning- als omgevingskenmerken van belang zijn. Van de toewijzing van woningen aan onderscheiden doelgroepen zal jaarlijks verslag worden gedaan.

Artikel 15 Specifieke toewijzing nieuwbouw

In praktijk is gebleken dat generieke regionale regels om de doorstroming te bevorderen nauwelijks effect hebben. Nieuwbouw en transformatie zijn de enige echte mogelijkheden om schaarste te verminderen en daarmee doorstroming te genereren. Daarom dient dit te worden beloofd. Voor de regionaal woningzoekende blijven er voldoende woningen beschikbaar. Immers de meeste mensen verhuizen lokaal. Bovendien gaat het om uitbreiding van het aanbod door nieuwbouw, dus voor andere woningzoekenden komt hetzelfde aantal woningen vrij.

Als nieuwbouw voor starters wordt gerealiseerd, dan mag die lokaal worden toegewezen. Maar dit is onderdeel van het aandeel 25% lokaal maatwerk, omdat deze toewijzing de doorstroming niet bevordert.

Artikel 16 Inkomens- en passendheidseisen

Per 1 januari 2016 zijn corporaties op grond van de Woningwet verplicht om passend toe te wijzen aan huishoudens die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. Woningcorporaties moeten hun huurprijzen meer afstemmen op inkomensniveaus van de doelgroep. Woningcorporaties verhuren vanaf 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens (het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend)..

Artikel 17 Aanbieding van woonruimte

Lid 5 is vervallen omdat dit al is geregeld in Artikel 16 lid 2.

Door toevoeging van een 8e lid aan deze bepaling wordt het nu voor corporaties mogelijk om een woning niet aan te bieden aan een woningzoekende met de meeste inschrijftijd, maar een woning via loting aan te bieden. Per kalenderjaar mag een corporatie maximaal 10% van haar bestand via loting aanbieden. Door dit Artikel te formuleren als een "kan" bepaling heeft een corporatie (eventueel in overleg met de betreffende gemeente) zelf de keuze of zij woningen uit hun bestand door middel van loting willen aanbieden. In principe kunnen alle woningzoekenden die in het woonruimteverdeelsysteem van de regio staan ingeschreven als woningzoekende deelnemen aan de loting.

Artikel 17A Experiment woonruimteverdeling

Dit artikel is in de verordening opgenomen om het mogelijk te maken dat woonruimte tijdelijk kan worden verhuurd. Het gaat dan om woonruimte in complexen die zijn (om)gebouwd om woningzoekenden die niet vallen onder de urgentieregeling of (nog) niet op eigen kracht op basis van inschrijftijd een woning te huren, tijdelijk woonruimte te kunnen bieden.

Hoofdstuk V Urgentie

Artikel 18 Urgentiecommissie

Het Dagelijks Bestuur geeft de urgentiecommissie mandaat om namens haar de bevoegdheden uit te oefenen zoals omschreven in hoofdstuk V en artikel 36 van de verordening.

Artikel 19 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De woningcorporatie waar de aanvraag is ingediend beoordeeld de volledigheid van de aanvraag. Zo nodig kan de urgentiecommissie de woningcorporatie om extra informatie vragen.

Artikel 20 Criteria voor toekenning van urgentie

1. Een basisvoorwaarde voor het verkrijgen van een urgentieverklaring is dat de woningzoekende niet in staat is zelf te voorzien in zijn herhuisvesting, met andere woorden de woningzoekende is niet zelfredzaam. De woningzoekende wordt in elk geval geacht zelfredzaam te zijn in drie gevallen:
 - financiële zelfredzaamheid: het belastbaar jaarinkomen en/of het vermogen van de aanvrager is naar het oordeel van de urgentiecommissie voldoende om zelf een huur-of koopwoning te betrekken op de particuliere markt.
 - zelfstandigheid op basis van inschrijftijd: de positie op de woningmarkt (inschrijftijd) van de aanvrager is zodanig dat de deze zelf binnen een redelijke termijn een woning via de reguliere weg binnen de regio kan vinden.
 - zelfredzaamheid door het bewonen van een onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning): de mogelijkheid om het woonprobleem op te lossen door het (tijdelijk) bewonen van onzelfstandige woonruimte. Een inschatting van deze vorm van zelfredzaamheid hangt af van de individuele omstandigheden van de aanvrager. Aan dit criterium wordt in ieder geval voldaan indien is vastgesteld dat er geen contra-indicatie is voor kamerbewoning.
2. Een woningzoekende kan urgent worden verklaard, als er een dringende noodzaak bestaat voor andere woonruimte binnen zes maanden, het niet aanvaardbaar is dat langer dan zes maanden moet worden gewacht op andere passende woonruimte en er geen voorliggende voorziening is. De woningzoekende krijgt alleen een urgentieverklaring wanneer hij een economische en/of maatschappelijke binding met de regio heeft en zijn probleem aantoonbaar alleen kan worden opgelost met een andere zelfstandige woonruimte. Het is dus de verantwoordelijkheid van de woningzoekende om objectieve ondersteunende stukken aan te leveren waaruit objectief is vast te stellen of hetgeen door de woningzoekende wordt gesteld ook door behandelaars (niet zijnde de huisarts) wordt bekrachtigd.
3. Een urgentie kan zowel worden toegekend op grond van medische als psychosociale beperkingen of een maatschappelijk probleem. De beperkingen moeten dan wel gerelateerd zijn aan de woonruimte. Als de urgentiecommissie het noodzakelijk acht dient een onafhankelijk medisch deskundige (dit zal veelal de GGD zijn), dus niet de eigen behandelend (huis)arts of psycholoog, te toetsen of de klachten gerelateerd zijn aan de woning. Vóór afgifte wordt, voor zover van toepassing, eerst beoordeeld of het probleem van de aanvrager niet kan worden verholpen met woningaanpassingen. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuisindicatie is gegeven, kan deze gelden als een medische indicatie voor het verkrijgen van een urgentieverklaring.
4.
 - a. Door de algemene omschrijving van de noodzaak tot herhuisvesting op financiële indicatie (te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen) wordt voorkomen dat door een limitatieve opsomming bepaalde situaties (ongewenst) uitdrukkelijk worden uitgesloten.
 - b. Om op deze grond in aanmerking te komen voor een urgentie moet aanvrager aangetoond hebben dat er sprake is van een dreigende dakloosheid voor aanvrager én de minderjarige kinderen. Wanneer aanvrager met de kinderen inwoont, is hiervan geen sprake. In het geval dat er sprake is van een relatiebreuk moet ook aangetoond worden dat het woonprobleem niet in overleg met de andere ouder opgelost kan worden. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van beide ouders om voor huisvesting van de kinderen te zorgen. Als één van de ouders zelfstandige huisvesting heeft en er sprake is van gezamenlijk ouderlijk gezag, kan van de ouders worden verwacht het woonprobleem zelf op te lossen.
 - c. Alleen aanvragers die het traject doorlopen hebben (zoals op de afdeling intensieve hulpverlening) komen in aanmerking voor urgentie. Indien de aanvrager verblijft in de crisisopvang, komt de aanvrager niet op grond van lid c in aanmerking.
 - d. urgentie voor mantelzorgers: de woningzoekende die op grond van dit artikel een urgentieverzoek indient, moet zelf aantonen dat de gemeente hem of haar heeft erkend als mantelzorg of -ontvanger op grond van de Wmo. Urgentie op basis van dit artikel kan worden verleend als aangetoond is dat de verzorging de gebruikelijke zorg die partners of familieleden aan elkaar verlenen overstijgt. Daarnaast moet worden aangetoond dat verhuizing vereist is om de noodzakelijke mantelzorg op een adequate manier te kunnen verrichten. Criteria daarbij zijn:
 - Frequentie en intensiteit van de mantelzorg (ten minste 8 uur/week en meermalen per week), en;
 - Verwachte noodzakelijke duur van de mantelzorg (minimaal 6 maanden), en;
 - Reisafstand en reiskosten in redelijkheid en naar draagkracht.

Geen urgentie zal verleend worden indien de mantelverzorger geen sociale huurwoning achterlaat. In het geval dat een mantelverzorger bijvoorbeeld een kamer huurde, kan hij of zij in staat worden geacht ook in de nabijheid van degene die verzorgt gaat worden een kamer te huren.

De noodzaak tot mantelzorg en eventueel de noodzaak voor een sociale huurwoning kan zo nodig extern worden getoetst door een onafhankelijke deskundige.

Een mantelverzorger die mantelzorg verleende volgens de criteria in deze bepaling en die voor het verlenen van de mantelzorg is gaan inwonen bij degene aan wie zorg is verleend, kan in aanmerking komen voor urgentie nadat degene die verzorgd werd is komen te overlijden en betrokkene geen medehuurder is van de sociale huurwoning. In de overweging of urgentie wordt verleend, zal worden meegenomen: de leeftijd van betrokkene, de woonsituatie van betrokkene voorafgaande aan het inwonen en de uiteindelijke duur dat betrokkene heeft ingewoond.

- e. In principe kan een alleenstaande in de woonbehoefte voorzien door onzelfstandige woonruimte te huren. Echter, in situaties dat de woningzoekende aantoonbaar niet in staat is vanwege medische- of psychische omstandigheden om voorzieningen als keuken en badkamer met andere te delen, dan kan urgentie worden toegekend. De noodzaak hiertoe kan eventueel door een deskundige nader worden onderzocht.
5.
 - a. Nadrukkelijk kan alléén urgentie worden verleend als er een daadwerkelijke relatie is tussen de woonruimte en het probleem van de woningzoekende;
 - b. Uitgesloten wordt dat woningzoekenden een urgentieverklaring kunnen krijgen als ze in een andere regio daarop aanspraak kunnen maken of naar een krimpregio kunnen verhuizen omdat ze in geen enkele regio/gemeente binding hebben.
 - c. Er dient naar het oordeel van de urgentiecommissie onbetwist sprake zijn van een nood situatie die buiten eigen schuld of invloed is ontstaan waarin naar algemene maatschappelijke maatstaven niet geduld kan worden dat deze situatie zich nog een half jaar of langer voortleept. Het initiatief om deze omstandigheden naar voren te brengen en aan te tonen ligt bij de aanvrager.

Gezinsvorming dan wel gezinsuitbreiding wordt in ieder geval aangemerkt als een nood situatie die zelf is veroorzaakt dan wel had kunnen worden voorkomen.

Artikel 21 Toekenning urgentieverklaring

2. Een urgentieverklaring betekent voor de woningzoekende, dat deze zes maanden de tijd krijgt om binnen een door de urgentiecommissie vast te stellen zoekprofiel passende woonruimte in de regio te vinden.
3.
 - e. Urgenten komen niet in aanmerking voor elke willekeurige woning. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden urgentie aangrijpen om wooncarrière te maken. De urgentiecommissie stelt een zoekprofiel op met eisen waaraan een woning voor de urgente moet voldoen. Hierbij geldt dat een zoekprofiel met voorrang voor een eengezinswoning of benedenwoning zelden wordt afgegeven. Alleen als er een aantoonbare (medische) noodzaak voor is, kan men dit woningtype opgenomen krijgen in het zoekprofiel. Voor woningen die buiten het zoekprofiel vallen, geldt geen recht op voorrang als urgent woningzoekende.

In het zoekprofiel wordt een tevens het aantal kamers genoemd waarvoor de urgentie geldt. Een alleenstaande krijgt voorrang voor een (etage) woning met maximaal 2 kamers. Een huishouden bestaande uit 2 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 3 kamers. Een huishouden bestaande uit 3 personen krijgt voorrang op een (etage) woning met maximaal 4 kamers. Wanneer het huishouden uit 4 of meer personen bestaat wordt geen maximum gesteld aan het aantal kamers.

4. Wanneer naar het oordeel van de urgentiecommissie het noodzakelijk is dat de urgent woningzoekende begeleid wordt bij het zelfstandig wonen, kan zij besluiten dat er een drie-partijenovereenkomst tussen de huurder, verhuurder en zorginstelling wordt afgesloten. In deze gevallen zal ook een directe bemiddeling plaats vinden. De woningzoekende krijgt dan een passende woning aangeboden en kan niet zelf, met behulp van de urgentieverklaring op zoek gaan naar een sociale huurwoning.

Artikel 24 Weigering urgentieverklaring

2. Een woningzoekende met bijvoorbeeld huurschuld kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd. Op bijvoorbeeld medische redenen zou die persoon misschien wel met voorrang moeten verhuizen. De urgentiecommissie kan besluiten een urgentieverklaring af te geven als na overleg

met de corporatie blijkt dat er mogelijkheden zijn om ondanks het verleden van huurschuld of overlast toch een huurovereenkomst te sluiten. Dit kan het geval zijn als de woningzoekende door de corporatie aangeboden begeleiding aanvaardt.

3. Als de aanvrager dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen jegens de uitvoerder van de verordening, kan een urgentieverklaring worden geweigerd of ingetrokken. Het gaat daarbij om herhaaldelijke verbale of fysieke bedreiging die gestaafd worden door bevindingen van andere uitvoerders of collega's.

Artikel 25 Intrekking urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt ingetrokken als de urgente zonder goede gronden een aangeboden passende woning weigert. Theoretisch zouden er geen goede gronden kunnen worden aangeduid, aangezien de aangeboden woning immers moet voldoen aan de (passendheids)criteria omschreven in het zoekprofiel. Indien echter in de praktijk afdoende blijkt dat de woning in werkelijkheid niet overeenkomt met het zoekprofiel of de schriftelijke aanbieding, dan kan deze worden geweigerd. Het is aan de woningzoekende om aan te tonen dat de aangeboden woning niet voldoet aan het zoekprofiel.
2. Ook wordt de urgentie ingetrokken wanneer een woningzoekende met een urgentieverklaring niet reageert op de aanbiedingsmail voor bezichtiging van de woning waarop is gereageerd dan wel niet aanwezig is bij de bezichtiging van de woning.

Hoofdstuk VI Stadsvernieuwingsurgentie

Hoofdstuk VI Woonwagendstandplaatsen

Met invoering van artikelen 12A t/m 12G wordt voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen. Het beschikken over passende regels voor de toedeling van deze vorm van woonruimte dient, net als andere vormen van woonruimte, te berusten op de wet. Anders dan de reguliere woonruimte moet de toewijzing van standplaatsen ook voldoen aan de mensenrechtelijke eisen die onder andere volgen uit de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) en de oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (EHRM 27 mei 2004, nr. 66746/01 (Connors/VK); EHRM 17 oktober 2013, nr. 27013/07 (Winterstein/Frankrijk); EHRM 18 januari 2001, nr. 27238/95 Chapman/VK; EHRM 8 december 2009, nr. 49151/07 (Munos Diaz/Spanje)). Uit de jurisprudentie van het EHRM volgt onder meer dat de overheid een positieve verplichting heeft om de identiteit en de levensstijl van woonwagendbewoners te beschermen en te faciliteren. Dit kan betekenen dat woonwagendbewoners een gedifferentieerde behandeling krijgen ten opzichte van andere woningzoekenden.

Hoewel standplaatsen 'woonruimte' zijn in de zin van de wet, is de wijze waarop de huisvestingsvergunning wordt geregeld niet identiek aan die van niet-standplaatsen. Voor niet-standplaatsen geldt dat vergunning wordt afgegeven voor de gehele huisvesting. Voor standplaatsen geldt echter dat alleen de ondergrond waarop de uiteindelijke huisvesting wordt aangebracht, wordt vergund met een huisvestingsvergunning. De uiteindelijke huisvesting is bijvoorbeeld de eigen woonwagen. In de praktijk blijkt ook dat woonwagendbewoners relatief vaak in het bezit zijn van een woonwagen. Om die reden is gekozen om alleen voor standplaatsen een huisvestingssysteem te hanteren.

Artikel 28 Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

2. De verordening is leidend. Een sociaal plan is een nadere uitwerking. Daarin zijn allerlei afspraken mogelijk zolang deze niet strijdig zijn met de verklaring voor stadsvernieuwingsurgentie of andere regels van de verordening.
3. Het aangeboden zoekprofiel beperkt zich tot een jaar voor sloop van of ingrijpende verbetering aan de bestaande woning tot de gemeente waar de ingreep plaatsvindt. Een jaar voor de ingreep wordt het zoekprofiel uitgebreid naar de gehele regio. De ervaring leert dat de meeste zo niet alle stadsvernieuwingsurgenten een nieuwe woning in de desbetreffende gemeente kunnen betrekken.

Artikel 29 Verantwoordelijkheid stadsvernieuwingsurgentie

1. De verantwoordelijkheid voor het vinden van de woonruimte en het vragen van hulp daarbij ligt tot 6 maanden voor de sloop in principe bij de stadsvernieuwingsurgente zelf.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen

Artikel 31 Bezwaarschriftencommissie

Doel van één bezwaarschriftencommissie is dat er expertise wordt gebundeld en ervaring wordt opgebouwd voor een eenduidige afhandeling van bezwaren. De regio is echter groot. Om ervoor te zorgen dat de reistijd voor bezwaarmakers beperkt blijft en om het werk te spreiden kan de commissie drie kamers hebben, één in elke subregio.

De commissie adviseert het Dagelijks Bestuur over bezwaren op beslissingen van het bestuur.

Klachten over het systeem worden door HRW in samenspraak met de huurdersorganisaties behandeld. Klachten en vragen over het woonruimtebeleid worden behandeld door Holland Rijnland.

Artikel 33 Hardheidsclausule

De aard en de strekking van de hardheidsclausule zijn zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast. Bij de toetsing van de bijzondere gevallen dient in elk geval beoordeeld te worden of het Dagelijks Bestuur in eerdere, vergelijkbare situaties heeft besloten tot toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 34 Handhaving

In de uitvoering van de verordening is voorzien in het toezicht op onrechtmatige bewoning. Het Dagelijks Bestuur zal de aan de colleges van de deelnemende gemeenten mandaat verlenen, zodat door die colleges aangewezen ambtenaren de bevoegdheid krijgen tot uitvoering van bevoegdheden als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Huisvestingswet.

Hoofdstuk VIII Overgangs- en slotbepalingen**Artikel 36 Overgangsbepaling**

Een overgangsregeling is nodig zodat alle lopende procedures volgens de regels kunnen worden afgehandeld die golden op het moment dat de procedure startte. Het is meestal niet praktisch hiervoor de regels uit de nieuwe huisvestingsverordening toe te passen.