



Gemeente Leidschendam-Voorburg - Huisvestingsverordening juli 2015 gemeente Leidschendam-Voorburg

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg;

gezien het voorstel van het college d.d. 12 mei 2015 (1343603),

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet en artikel 149 van de gemeentewet;

b e s l u i t

1. vast te stellen de bij dit besluit behorende Huisvestingsverordening juli 2015 gemeente Leidschendam-Voorburg;
2. te bepalen dat deze verordening in werking treedt de dag ná de dag van bekendmaking en terugwerkt tot en met 1 juli 2015.

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Definities

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 en/of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden;
- b. ambtshalve inschrijving: het zonder formele aanvraag opnemen van een huishouden, woonachtig op te deconcentreren of op te heffen woonwagencentrales, als standplaatszoekende in het register van standplaatszoekenden;
- c. burgemeester en wethouders: burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- d. 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;
- e. 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;
- f. economische binding: binding aan de regio overeenkomstig het in artikel 14, lid 3 onder a, van de Huisvestingswet 2014 (Stb. 2014, 248) bepaalde, evenals het duurzaam volgen van een dagopleiding in de regio;
- g. eigenaar: de eigenaar is diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, evenals 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;
- h. gepubliceerd woningaanbod: het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
- i. herstructureringskandidaat: een woningzoekende die op het moment van een actiegebiedaanwijzing:
 - 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 ten minste anderhalf jaar inwonend is in een in het betreffende actiegebied gelegen woonruimte die met toestemming van de eigenaar door de hoofdbewoner/huurder wordt bewoond;
- j. huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- k. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Huisvestingswet 2014;



- l. huurprijs: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, onder a, van de Huisvestingswet 2014 bepaalde;
- m. huurprijsgrens: de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de Huurtoeslag;
- n. huurwoning: een woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding verschuldigd is aan de zakelijk gerechtigde, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan;
- o. 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;
- p. ingezetene: degene die opgenomen is in de Basisregistratie Personen van een gemeente in de regio en feitelijk in de regio hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- q. inkomen: onder inkomen wordt verstaan het gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Wet Awir, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens moet worden gelezen 'huurder';
- r. inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven bij een woningcorporatie als bedoeld in artikel 21;
- s. inwoning: het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
- t. kamer: hetgeen in het Bouwbesluit (Stb. 2011, 416) wordt verstaan onder verblijfsruimte;
- u. klachtencommissie: de klachtencommissie die zich uitspreekt over klachten van individuele burgers over de uitvoering van de woonruimteverdeling in de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- v. leegstaan: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn, evenals een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de verordening [bepaling is in overeenstemming met tekst in leegstandswet, waar de crisis- en herstelwet ook naar verwijst];
- w. maatschappelijke binding: het daaromtrent in artikel 14, lid 3 onder b van de Huisvestingswet 2014 bepaalde;
- x. mantelzorg: zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door iemand uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie; [definities betreffen gangbare definities zoals de Nationale Raad voor de Volksgezondheid hanteert];
- y. mantelzorgrelatie: de expliciete of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
- z. 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;
- aa. ondersteuningsvraag: een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen;
- bb. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- cc. oppervlakte van vertrekken: het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het Woning Waardering Stelsel. 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.
- dd. regio: samenhangend woningmarktgebied bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
- ee. register: het regionale register van woningzoekenden van de woningcorporaties SVH;
- ff. register van woonwagendozoekenden: het lokale register van woonwagendozoekenden;
- gg. woonwagendoekende: degene die in het lokale register van woonwagendozoekenden, als bedoeld in artikel 25, is ingeschreven;
- hh. starter: een woningzoekende die op dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat voor verkoop of verhuur
- ii. SVH: vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
- jj. toetsingscommissie: de door burgemeester en wethouders in te stellen commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 31;
- kk. woningcorporatie: toegelaten instelling ex artikel 70, lid 1 van de Woningwet;
- ll. woningzoekende: huishouden dat staat ingeschreven in het register;



- mm. woonduur: de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende de huidige woonruimte in Nederland zelfstandig bewoont conform de gegevens van de Basisregistratie Personen;
- nn. woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder i van de Huisvestingswet 2014;
- oo. woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- pp. zelfstandige woonruimte: woonruimte welke een eigen toegang heeft en/of welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Leidschendam-Voorburg.

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

Paragraaf 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 lid 1 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:
 - a. woonruimten, bestemd voor inwoning;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. ligplaatsen voor een woonschip;
 - d. door toegelaten instellingen verhuurde woonruimten bestemd voor studenten.

Paragraaf 2.2 Huisvestingsvergunning

Artikel 5 Huisvestingsvergunning

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 4 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 vereist

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. Indien de aanvraag een huisvestingsvergunning voor een huurwoning betreft, 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 verder te behandelen indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning krijgt voor de in de



aanvraag aangegeven woonruimte zijnde een huurwoning, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen.

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 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 6 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 hiervan gebruik dient te worden gemaakt.

Artikel 9 Intrekken huisvestingsvergunning

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

Paragraaf 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 21 en 22 dan wel artikel 25 ten opzichte van de aanvrager van de vergunning een voorrangspositie 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 aan- of 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 van deze verordening, 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 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. Voor de bepaling van het inkomen hanteren burgemeester en wethouders de volgende uitvoeringsregels:
 - a. bij de bepaling van het rekeninkomen kan gebruik worden gemaakt van het meest recente inkomen van de woningzoekende;
 - b. burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager verzoeken om een inkomensverklaring van de Belastingdienst met betrekking tot het meest recente kalenderjaar over te leggen, ter verificatie van het opgegeven inkomen.
3. 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 oppervlakte van vertrekken vanaf 80 m² worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie leden;
 - b. De norm onder lid a geldt niet voor woningen met een hogere mate van toegankelijkheid, conform Bijlage I, zoals rolstoelwoningen voor mensen met een fysieke beperking en woningen bedoeld voor huishoudens die van de voorraad afhankelijk zijn.
4. 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 woonruimte.

Artikel 12 Nadere normen passendheid

1. In aanvulling op artikel 11 kunnen burgemeester en wethouders na overleg met de gemeenten in de regio nadere normen stellen ten aanzien van het (maximum) inkomen in relatie tot de hoogte van de huur, de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woning en de verhouding tussen de functiebeperking en de toegankelijkheid 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.

Paragraaf 2.4 Melding leegstand en ter beschikking komen van woonruimte

Artikel 13 Meldingsplicht

Vervallen.

Artikel 14 Vergunning tijdelijke verhuur

Vervallen.

Artikel 15 Beschikbaar komen voor verhuur

1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een woonruimte als bedoeld in artikel 4 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, evenals 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.

Paragraaf 2.5 Toewijzing van woonruimte

Artikel 16 Toepassing toewijzingsregels

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

Artikel 17 Inschrijving als woningzoekende

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie schrijven zich in bij de samenwerkende woningcorporaties in de regio.
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 is geweest of
 - de aanvrager geregistreerd partner is of geregistreerd partner is geweest of
 - sprake is van handlichting (als bedoeld in artikel 235 van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek).
4. Woningcorporaties hanteren een inschrijfregister en stellen ten aanzien van inschrijving in het register een protocol op.
5. Het in lid 4 genoemde protocol dient ten minste aan de volgende uitgangspunten te voldoen:
 - a. in heel de regio wordt een uniform protocol gehanteerd;
 - b. het protocol wordt openbaar bekend gemaakt;
 - c. onderdeel van de inschrijving is de registratie van een eventuele voorrangsverklaring;
 - d. woningcorporaties leggen het te hanteren protocol voor advies voor aan burgemeester en wethouders voor zover het de publiekrechtelijke onderdelen van het protocol betreft;
 - e. indien het protocol naar het oordeel van burgemeester en wethouders onvoldoende voldoet aan de uitgangspunten onder 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 niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - c. de woningzoekende 3 keer niet reageert op een verzoek tot actualisatie van de noodzakelijk gegevens;
 - d. de woningzoekende daarom verzoekt;
 - e. de woningzoekende is overleden;
 - f. de woningzoekenden het inschrijfgeld niet binnen de betalingstermijn heeft voldaan;
 - g. de woningzoekende doelbewust fraudeert met inschrijfgegevens met de bedoeling om een voorrangspositie bij woningtoewijzing te krijgen ten opzichte van 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.



Artikel 18 Publicatie vrijkomende woonruimte

1. Woningcorporaties bieden hun voor verhuur vrijkomende woonruimte aan in een uniform medium.
2. Bij de publicatie hanteren de woningcorporaties een uniforme typering van woningtypologie, conform de typologie in Bijlage I.
3. 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.
4. Woningen waar conform artikel 22 of conform een specifieke taakstelling vanuit artikel 16 van de Huisvestingswet 2014 een voordracht tot verhuring wordt gedaan, worden niet gepubliceerd maar wel achteraf verantwoord.

Artikel 19 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 20 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 uit lid 1 (=25%) kan met voorrang worden toegewezen ten behoeve van lokale knelpunten op de woningmarkt, te weten: oplossen van door burgemeester en wethouders, in afstemming met woningcorporaties, te benoemen lokale knelpunten.
3. Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder lid 2 genoemde categorieën, waarbij zij als uitgangspunten hanteren dat:
 - a. de regels transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
 - b. er aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën, binnen de uitgangspunten van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014.
4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop lid 2 wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing conform lid 3.

Artikel 21 Volgordebepaling woningzoekenden

1. Woningcorporaties dienen de woningzoekende die voor een overeenkomstig artikel 16 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 van de Huisvestingswet 2014, verantwoordelijkheid dragen;
 - b. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, lid 2;
 - c. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, lid 4;
 - d. woningzoekenden conform artikel 20, lid 2;
 - 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. in het geval dat 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 woonkostentoeslagvoorrang voor op degene met een herstructureringsvoorrang;
- 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. in het geval dat 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 22 Afwijking volgordebepaling

In afwijking van artikel 21 kan een andere wijze van volgordebepaling worden gehanteerd.

1. Een corporatie kan op basis van een besluit van het 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 alternatieve voorrangsbepalingen hanteren.

Artikel 23 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 overeenkomstig artikel 18 zijn toegewezen.

Paragraaf 2.6 Verdeling van woonruimte: klachten

Artikel 24 Afhandelen klachten

1. Burgemeester en wethouders kunnen een klachtencommissie of -regeling instellen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de afhandeling van klachten mandateren aan de woningcorporaties; in dat geval dragen woningcorporaties zorg voor een protocol ten aanzien van de klachtafhandeling en stemmen dit af met de gemeenten.
3. De in lid 1 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 woningcorporatie;
 - d. jaarlijks per uiterlijk 1 maart rapporteert de klachtencommissie over ingediende klachten en klachtafhandeling.
4. De besluiten over klachten zijn bindend voor woningcorporaties en degenen die het klaagschrift hebben ingediend.
5. Verhuurders overleggen alle noodzakelijke gegevens voor beoordeling van bezwaar aan burgemeester en wethouders.

Paragraaf 2.7 Woonwagensezoekenden

Artikel 25 Register van woonwagensezoekenden

1. Burgemeester en wethouders kunnen zorgdragen voor het aanleggen en bijhouden van een register van woonwagensezoekenden.
2. In het register van woonwagensezoekenden worden op hun verzoek als woonwagensezoekenden 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 register van woonwagenzoekenden vermeldt de woonwagenzoekenden met inschrijvingsduur en herstructureringsvoorrang.
4. Inschrijvingen in het (vervallen) regionale register van standplaatszoekenden worden met behoud van opgebouwde rechten overgeschreven naar het lokale register van woonwagenzoekenden.
5. Verdeling van standplaatsen vindt plaats op volgorde van inschrijving of herstructurering.

Artikel 26 Inschrijving

1. Het verzoek om in de gemeente als woonwagenzoekende te worden ingeschreven in het register van woonwagenzoekenden wordt gericht aan op een door burgemeester en wethouders opgesteld inschrijvingsformulier en gaat vergezeld van:
 - een uittreksel uit de Basisregistratie Personen, 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 woonwagenzoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 26, eerste en tweede lid, en gaat over tot inschrijving in het register van woonwagenzoekenden indien aan deze voorwaarden is voldaan.
4. Inschrijving als woonwagenzoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.
5. Burgemeester en wethouders dragen in ieder geval zorg voor het laten registreren van de woonwagenzoekenden waaraan ambtshalve herstructureringsvoorrang is toegekend. Bij gewijzigde omstandigheden kan de toegekende herstructureringsvoorrang ambtshalve komen te vervallen.

Artikel 27 Bewijs van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders verstrekken aan woonwagenzoekenden 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 26, eerste en tweede lid, is voldaan.
3. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de woonwagenzoekende aan de voorwaarden in artikel 26, tweede lid, voldoet en burgemeester en wethouders de woonwagenzoekende heeft ingeschreven.

Artikel 28 Geldigheidsduur van inschrijving in het gemeentelijk register van woonwagenzoekenden

1. De inschrijving in het register van woonwagenzoekenden blijft behoudens het gestelde in artikel 30 twee jaar geldig.
2. De inschrijving wordt telkens na twee jaar ambtshalve met twee jaar verlengd tenzij de woonwagenzoekende niet heeft gereageerd op een aanschrijving van burgemeester en wethouders aangaande de inschrijving in het register van woonwagenzoekenden binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.

Artikel 29 Wijziging van inschrijving in het gemeentelijk register van woonwagenzoekenden

1. In het geval 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 hoofdschrijver behoudt de registratieduur van de inschrijving. Voor de partner die geen hoofdschrijver 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 30 Doorhaling van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register van woonwagensezoekenden indien de woonwagensezoekende:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - b. daarom verzoekt, met uitzondering van de ambtshalve ingeschrevenen;
 - c. komt te overlijden;
 - d. een standplaats in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;
 - e. een standplaats achterlaat bij toewijzing en acceptatie van een woning;
 - f. al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;
 - g. niet reageert op een aanschrijving van burgemeester en wethouders aangaande de inschrijving of bedoeld als een controle op de inschrijving in het register van woonwagensezoekenden, 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.

Hoofdstuk 3 VOORRANGSVERKLARING

Artikel 31 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 en
 - b. 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 14 lid 3, van de Huisvestingswet 2014 en
 - c. de Nederlandse nationaliteit bezitten dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland en
 - d. buiten eigen schuld en toedoen in een dusdanige situatie verkeren dat zij binnen 3 maanden andere woonruimte behoeven en
 - e. naar verwachting bij toepassing van de in artikel 21, eerste lid, bedoelde volgordecriteria niet binnen die termijn andere woonruimte zullen krijgen en
 - f. hun betreffende situatie niet op een andere wijze kunnen oplossen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 12, lid 3 van de Huisvestingswet 2014 wordt een voorrangsverklaring volgens lid 1 wordt verleend:
 - a. 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;
 - b. indien een woningzoekende een woonkostentoeslag ontvangt die structureel is en noodzaakt tot verhuizing;
 - c. 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. De toepassing van dit artikel geldt ter beoor-



deling aan de toetsingscommissie, op basis van een advies van het Wmo-loket in een afgegeven mantelzorgverklaring ten aanzien van een mantelzorgrelatie; de inhoud van dit advies is afgestemd op het format in Bijlage II.

3. De onder lid 1 bedoelde voorrangsverklaring is geldig in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Voorrangsverklaringen van de gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer worden geaccepteerd in Leidschendam-Voorburg als waren het een voorrangsverklaring van de gemeente Leidschendam-Voorburg, tenzij anders vermeld op de voorrangsverklaring.
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 21, 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.

Artikel 32 Geldigheidstermijn voorrangsverklaring

1. De in artikel 31 lid 2 bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor een termijn van drie maanden vanaf het besluit.
2. De in artikel 31 lid 4 bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden vanaf het besluit.
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) wegeringen van een passende woningaanbieding, kan na advies van de toetsingscommissie de duur van de voorrangsverklaring ten hoogste één maal worden verlengd. Bij de verlenging kunnen burgemeester en wethouders de op grond van artikel 31, vijfde lid aangegeven woonruimte wijzigen.
4. Een verzoek tot verlenging als bedoeld onder sub 3 dient door de woningzoekende binnen twee weken na afloop van de geldigheidstermijn van de voorrangsverklaring te worden aangevraagd.

Artikel 33 Aanvraag voorrangsverklaring

1. Om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, eerste en vierde lid, moet een woningzoekende 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 de gemeente dan wel een aanvraag indienen in het kader van mantelzorg, 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 31, 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 werkzaamheden mandateren aan de woningcorporatie.

Artikel 34 Beslissing over voorrangsverklaring

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 33, 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 ter zake een advies heeft uitgebracht.
5. Indien het advies van de toetsingscommissie betrekking heeft op een woningzoekende die buiten eigen schuld of toedoen ten minste 3 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.

Artikel 35 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 31, eerste lid, juncto artikel 32 lid 1, schorst de werking van het betreffende besluit.

Artikel 36 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 34 van overeenkomstige toepassing.
2. Burgemeester en wethouders trekken een voorrangsverklaring in, 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 4 OVERIGE BEPALINGEN

Paragraaf 4.1 Verslaglegging en monitoring

Artikel 37 Verslaglegging door eigenaren van woonruimte

1. Burgemeester en wethouders en eigenaren van woonruimten zorgen jaarlijks voor een monitor van de huisvesting van nader aan te geven categorieën woningzoekenden. Jaarlijks vóór 1 april brengen eigenaren van woonruimten hiertoe verslag uit aan burgemeester en wethouders.
2. In aanvulling op lid 1 leveren eigenaren van woonruimten vóór 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 woningcorporaties, vóór 1 juli van het jaar de werking van de woonruimteverdeling. Op grond van de evaluatie besluiten zij over eventuele aanpassing van de verordening.

Paragraaf 4.2 Handhaving en sancties

Artikel 38 Handhavingsambtenaren

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.

Paragraaf 4.3 Restbepalingen



Artikel 39 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 40 Onvoorziene omstandigheden en experimenten

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij hij zich uitsluitend zal 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 die in het belang zijn van de volkshuisvesting:
 - a. deze experimenten moeten passen binnen de kaders van de Huisvestingswet 2014;
 - b. een experiment kan een maximale geldigheidsduur van twee jaar hebben.

Artikel 41 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 7 tot en met 10 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 5 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 42 Overgangsbepaling bezwaar en beroep

Op procedures inzake bezwaar en beroep die zijn ingesteld voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 47 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 43 Overgangsbepaling voorrangverklaring en huisvestingsvergunning

Aanvragen van woningzoekenden om vaststelling van de urgentie of een voorrangverklaring of om verlening van een huisvestingsvergunning welke 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 44 Titel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening juli 2015 gemeente Leidschendam-Voorburg.

Artikel 45 In werking treden

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2015 en vervalt uiterlijk op 1 juli 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 1 juli 2015.

de griffier,

mr. G.A. van Egmond

de voorzitter,

ir. J.M. Leemhuis-Stout



Bijlage I **Begripsomschrijvingen als bedoeld in artikel 11, lid 4.b en 16, lid 2 en lid 3 (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. Beneden maisonnette: 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. Boven maisonnette: 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.

Woningen naar mate van toegankelijkheid

- j. 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.
- k. 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.
- l. 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 m.
 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.
- m. Extra ruime rolstoelwoning (****)
 1. De afmeting van de hoofdslaapkamer is minimaal 15 m², 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 31, lid 2.c

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 x;
- er sprake is van een mantelzorgrelatie als bedoeld in artikel 1, onder y;
- 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.



TOELICHTING A LGEMENE TOELICHTING

De Huisvestingswet 2014, die op 1 januari 2015 in werking treedt, 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 Huisvestingswet 2014. De 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 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 Huisvestingswet 2014.

De nieuwe lokale huisvestingsverordeningen zijn aangepast conform de 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 van particuliere verhuurders;
- alle artikelen over de koopsector zijn verwijderd;
- leeftijd mag niet meer als criterium worden gehanteerd;
- de standplaatsen voor woonwagens vallen niet meer onder de definitie van woonruimte, woonwagens zijn 'normale' woonruimte die onder de reguliere woonruimteverdeling vallen.
- 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;
- ten aanzien van bepalingen over de veranderingen in samenstelling van de woningvoorraad is vastgesteld dat er geen nut en noodzaak is om de vergunningverplichting in de verordening op te nemen c.q. regels te stellen.

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 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 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 vergunningplichtig worden aangewezen.

Urgentieregeling:

De Huisvestingswet 2014 biedt net als voorheen de mogelijkheid om een urgentieregeling in te stellen. De wetgever heeft bepaald dat ten minste 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, evenals wat er niet onder mag worden verstaan.

Bibob-onderzoek:

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

Regionale schaarste

De Huisvestingswet 2014 stelt dat gemeenten binnen de regio hun huisvestingsverordeningen op elkaar afstemmen. De provincie Zuid-Holland stelt daarbij ook dat de schaarste regionaal moet worden aangevoeld. In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) uit 2014 stelt de provincie tevens dat er sprake moet zijn van een voldoende aanbod van sociale woningbouw. De huisvestingsverordening is een instrument om schaarste te verdelen. Gemeenten moeten maatregelen nemen, gedurende de vier jaar dat de verordening geldig is, om de schaarste te beperken en als het kan te doen verdwijnen. De negen voormalige Haaglanden gemeenten doen dit door het maken prestatieafspraken met de corporaties, op regionaal niveau en per gemeente. De gemeentelijke woonvisies en de VRM bieden de basis voor deze prestatieafspraken. De nieuwe huisvestingsverordening, de prestatieafspraken en de gemeentelijke en provinciale woonvisie vormen gezamenlijk de basis voor de aanpak van de schaarste en om te zorgen voor voldoende aanbod aan sociale woningbouw.

In de (vroegere) regio Haaglanden is sprake van een schaarste aan goedkope huurwoningen (huur tot € 710,68). De huisvestingsvergunningplicht in de verordening geldt ook daarom voor alle sociale huurwoningen tot € 710,68. Het is binnen dat deel van de voorraad dat zich binnen de regio de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste voordoen. De samenwerkende gemeenten hebben er voor gekozen het schaarstebegrip voor de hele regio te definiëren. Op gemeentelijke niveau zou het wel mogelijk kunnen zijn dat sommige categorieën woonruimte met een huur onder de liberalisatiegrens minder schaars zijn dan andere, maar nog steeds schaars. Dit kan echter per gemeente verschillen. Dit zou er toe kunnen leiden dat sommige groepen huishoudens in de ene gemeente van de regio wel in aanmerking komen voor een bepaalde categorie woonruimte en in een andere gemeente niet. Dit is tegenstrijdig aan het principe van een ongedeelde woningmarktregio, die toegankelijk is voor alle huishoudens uit de doelgroep, uit alle gemeenten. Om de woningmarktregio zo open en toegankelijk te houden voor de doelgroep is er daarom voor gekozen om het schaarste begrip niet verder te definiëren.

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 woningen per jaar.
- 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 (goedkopere) eengezinswoningen.
- 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 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 geëigend 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 evenals het vergunningstelsel democratisch geëigend zijn.

De verordening als onderdeel van een samenhangend stelsel

De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel. Hieronder wordt per onderdeel van dat stelsel een toelichting gegeven van de inhoud en functie.

Woonvisie

De basis voor de gemeentelijke invulling van zowel de verordening als de prestatieafspraken ligt in de lokale woonvisie. Hierin wordt uitgestippeld wat het woonbeleid is voor de langere termijn en wordt benoemd of en waar het knelt op de woningmarkt 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.

Prestatieafspraken RPA Haaglanden

In de regionale prestatieafspraken worden tussen de gemeenten en de SVH afspraken gemaakt over de uitvoering van het woonbeleid. De prestatieafspraken zijn daarmee de plek waar gemeente en woningcorporatie(s) met elkaar hebben 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. NB. dit is ook precies de reden waarom rijk en provincie veel waarde aan aanhaking met prestatieafspraken hechten: het ondersteunt de gedachte van brede inzet van de instrumentenkoffer voor het oplossen van de schaarsteproblematiek.

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 inclusief 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 € 710,68 (prijspeil 2015). 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 een vergunningstelsel voor wijzigingen in de voorraad in te zetten.

Inschrijving

Woningzoekenden moeten zich inschrijven om te kunnen reageren op een aangeboden woning van een woningcorporatie. Na betaling van het inschrijfgeld kunnen woningzoekenden reageren en inschrijvingsduur opbouwen. Verhuurders houden hiertoe een inschrijfgeregister aan.

In dit register zijn voorrangsverklaringen aangetekend. De uitvoering van inschrijving is de verantwoordelijkheid van de verhuurders. Zij stellen hiertoe, in afstemming met de gemeenten waar zij werkzaam zijn, een protocol op.

Er wordt bij de toewijzing van woonruimte aan 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 21, lid 2, sub a 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 reden van schaarste en evenwichtige verdeling van de vrijkomende woningen label-eisen te formuleren bij verhuur van woningen. Om overbewoning tegen te gaan is in het Bouwbesluit 2012 bepaald dat de oppervlakte van vertrekken voor één persoon ten minste 12 m² moet bedragen. Voor de grootste woningen, met een gebruiksoppervlak 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 vervallen 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. Daarnaast zijn er op lokaal niveau specifieke vraagstukken die vragen om lokaal maatwerk. Dan kan het gaan om toewijzing van woonwagens, verhuizers uit studentenwoningen, nieuwbouwprojecten. Met de bepalingen ten aanzien van nieuwbouw wordt beoogd de gemeenten te stimuleren de daarvoor benodigde investeringen te doen.

A RTIKELSGEWIJZE 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 'inschrijfduur' als volgordecriterium. Voor starters geldt dat zij inschrijfduur 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 met meerdere personen uit het vorige huishouden opnieuw een huishouden vormen. Alleenstaanden komen hiervoor niet in aanmerking, ook niet als zij gedeeltelijk zorgen voor een minderjarig kind. Voor doorstromers is met een langere inschrijvingsduur de kans op het verkrijgen van andere woonruimte groter.

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

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

De definitie onder q. (inkomen):

Voor het begrip inkomen wordt aangesloten bij de definitie die Europa gebruikt bij de hantering van de Europanorm 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 x, y, z en aa (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 31, lid 2 onder c.

Ten aanzien van de definitie onder jj. (toetsingscommissie):

Overeenkomstig artikel 34, vierde lid beslissen burgemeester en wethouders slechts op de aanvraag om een voorrangsverklaring nadat de (lokale) toetsingscommissie ter zake een advies heeft uitgebracht. Deze toetsingscommissie wordt conform artikel 1, sub jj ingesteld door burgemeester en wethouders. De uitvoering van artikel 31 en de toepassing van de - conform artikel 31, zesde lid - vastgestelde uitvoeringsregels moeten onafhankelijk worden uitgevoerd. Er mag ook geen twijfel bestaan over de onafhankelijkheid van de toetsingscommissie. Burgemeester en wethouders dienen de nodige aandacht te besteden aan de onafhankelijkheid en samenstelling van de toetsingscommissie. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders in een reglement criteria stellen om deze onafhankelijkheid te waarborgen.

Artikel 3

Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van stadsvernieuwing, herstructurering of wijkverbetering, gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat er sloop en/of verbetering plaats kan vinden. In het belang van de bewoners en uit bestuurlijke zorgvuldigheid kan dan aan deze bewoners een 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 dermate omvangrijk is dat kwantitatief alle woningen noodzakelijk zijn. Dit laat



overlet 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 woonruimten bestemd voor inwoning, onzelfstandige woonruimten, ligplaatsen voor een woonschip en woonruimten die toegelaten instellingen verhuren aan studenten, 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 studentenhuysvesting is er geen sprake van een regionale markt. Het is meer gekoppeld aan het werkingsgebied van de onderwijsinstelling.

Artikel 5

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 10

In artikel 10, lid 1 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 in lid 1 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 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 tweede lid van dit artikel. Het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsmethode van de doelgroepgrens in de Wet op de huurtoeslag. Voor de woningcorporaties geldt de Europaregel 90% (toewijzen aan woningzoekenden met een maximum inkomen van € 34.911, normbedrag 2015) en de aanvullende huur-inkomestabel die zij conform artikel 12 zelf kunnen opstellen. Voor deze tabel geldt een aantal voorwaarden, zoals beperking afhankelijkheid huurtoeslag, regionaal uniforme aanpak, transparantie en afstemming met de gemeente. De SVH maakt gebruik van deze mogelijkheid en hanteert eigen tabellen die de SVH publiceert uit het oogpunt van transparantie en duidelijkheid.

Overigens gelden de algemene criteria niet alleen voor woningcorporaties, maar ook voor particuliere eigenaren van woonruimte. De aanvullende tabellen gelden 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 oppervlakte van vertrekken van de woning) op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning tegen te gaan is in het Bouwbesluit bepaald dat de oppervlakte van vertrekken voor 1 persoon ten minste 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 bouwverorde-



ning. 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 passendheids-eisen nodig, maar alleen voor de grote woningen vanaf 80 m². Het is niet wenselijk dat hier 1- of 2-persoons-huishoudens in gaan wonen. Als voorwaarde wordt gesteld dat in deze woningen minimaal 3 personen gaan wonen. Hiermee wordt de aandacht voor en slaagkansen van gezinnen groter. Met oppervlakte van vertrekken 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 ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld.

Voor de passendheid naar grootte kan in beginsel geen maximum gesteld worden, tenzij dit zou leiden tot overbewoning op basis van de norm van 12 m² per lid van het huishouden, dan wel in situaties waarin een woning weinig kamers heeft.

Verhouding geschiktheid woning en (zorg)indicatie huishouden

Een derde vorm van passendheid 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 17

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 bij de samenwerkende woningcorporaties in de regio (Woonnet Haaglanden). Ook minderjarige tienermoeders (conform lid 3) 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 en inschrijfduur behouden bij het aanvaarden van een aangeboden woning en inschrijving op het nieuwe woonadres in de Basisregistratie Personen.

De mogelijkheid om de inschrijfduur 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 18



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.

Artikel 19

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

Artikel 20

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 woonruimteverdelingsstelsel (zoals het bevorderen van doorstroming uit lokaal schaarse woningen);
2. gemeentelijke middelen efficiënt inzetten (voor specifieke lokale groepen).

Bij de onderbouwing geldt dat gemeenten het vooraf aan elkaar melden, en achteraf verantwoorden, zodat de 25% niet wordt overschreden en ook daadwerkelijk sprake is van schaarste en verdringing. Hiervan moet vooraf een realistische inschatting gemaakt moeten worden, op basis van beschikbare regio-rapportages.

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 21

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

- a. vergunninghouders en andere groepen van rijkswege aangemerkt;
- b. sociale/medische urgenten, urgenten met een woonkostoetoeslag (financiële urgentie);
- c. herstructureringsurgenten;
- d. lokaal maatwerk;
- e. overige woningzoekenden, waarbij geldt dat de langste inschrijfduur (starters) of langste inschrijfduur max 5 jaar woonduur (doorstromers), voorgaat.

Lid 1, sub b en c

In deze rangorde gaan woningzoekenden met sociaal/medische/mantelzorg voorrangverklaring (sub b) voor op alle andere reguliere woningzoekenden omdat bij deze categorie sprake is van een nood situatie die binnen drie maanden moet worden opgelost. Herstructureringskandidaten (sub c) hebben de gelegenheid om binnen twaalf maanden andere woonruimte te zoeken. Daarbij is ten aanzien van de herhuisvesting sprake van een bijzondere verantwoordelijkheid van de betreffende gemeenten en verhuurder(s). 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.

Artikel 22

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



Ook inzet van toewijzingsmethoden om zeer schaarse woningen vrij te krijgen voor meer passende huishoudens kan via artikel 22. Vooral met 'voorstroommaatregelen' 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 het maximum van 25% lokaal maatwerk.

Deze methoden voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. ze ontnemen woningzoekenden niet de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren;
2. ze dienen uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde te bepalen;
3. ze zijn transparant;
4. ze worden vooraf afgestemd met de gemeente en worden terughoudend gehanteerd.

Artikel 23

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

Artikel 24

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 of volgens een klachtenregeling. De commissie of regeling staat open voor klachten over toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling en de diverse protocollen. Bij mandatering rapporteren woningcorporaties jaarlijks over de afhandeling van klachten.

Artikel 25 tot en met 30

Tot de opheffing van Stadsgewest Haaglanden hanteerden de gemeenten een regionaal register van belangstellenden voor standplaatsen, bijgehouden door het stadsgewest. In verband met de opheffing van het stadsgewest is besloten om het regionale register om te vormen tot lokale registers; deze worden beheerd door de individuele gemeenten. In de Huisvestingswet 2014 is de verdeling van standplaatsen geschrapt door aanpassing van het begrip 'woonruimte'. Woonwagens worden wel beschouwd als woonruimte. Door het voormalige register van standplaatszoekenden om te zetten in een register van woonwagendozoekenden behouden ingeschreven belangstellenden voor standplaatsen c.q. woonwagens hun rechten. Nieuwe belangstellenden kunnen zich in meerdere lokale registers inschrijven en moeten voor elk register afzonderlijk voldoen aan de voorwaarden, zoals betaling van inschrijfgeld.

Hoofdstuk 3: Voorrangsverklaring

Artikel 31

Binnen het woonruimteverdelingsstelsel 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 31 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 31 verleende voorrangsposities zijn geldig in de gehele regio.

Lid 1

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 18, derde lid.

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

Lid 2

Sociale en/of medische omstandigheden en/of vergemakkelijken van de mantelzorgrelatie kunnen aanleiding zijn om voor een voorrangspositie in aanmerking te komen. Het gaat daarbij om de situatie die op het moment van de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangspositie actueel is. Van anticipatie op een toekomstige situatie kan alleen sprake zijn indien vaststaat dat medische omstandigheid van de aanvrager zich dusdanig zal ontwikkelen dat deze op korte termijn zeker zal leiden tot een voorrangspositie. Het advies van de met de medische indicering belaste instantie dient daarover hel-



derheid 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. Het apart opnemen van deze categorie zou betekenen dat een andere adviesinstantie dan de toetsingscommissie bepalend is voor een voorrangspositie bij de toewijzing van woonruimte. In de verordening is in artikel 34, vierde lid, bepaald dat de toetsingscommissie adviseert ter zake van het verlenen van voorrangspositie. In artikel 34, vijfde lid, is vastgelegd dat het advies van de instantie die indiceert voor de noodopvang zal worden betrokken bij het advies van de toetsingscommissie. In het advies van die instantie moet dan wel worden aangegeven of de noodopvang moet leiden tot andere woonruimte of tot andere oplossingen. Overigens zullen de instanties die adviseren over de noodopvang worden betrokken bij het afstemmingsoverleg met de lokale toetsingscommissies.

Ook ten aanzien van een huishouden met kinderen beneden de leeftijd 18 jaar, waarvan een of meer gezinsleden in het buitenland moet(en) verblijven omdat de huidige woning te klein is om deze te laten overkomen, geldt dat er alleen sprake kan zijn van een voorrangspositie indien de sociale en/of medische omstandigheden daartoe aanleiding geven. Er is dus geen sprake van het automatisch verlenen van voorrang.

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

Een derde categorie voorrangskandidaten betreft mensen die structureel mantelzorg ontvangen of verlenen. Hun onderlinge afhankelijkheid noodzaakt tot het nabij elkaar wonen. Indien een van beide, of ontvanger of verlener, een woning nabij de ander kan krijgen, verdient hij voorrang. Hiermee wordt namelijk de last van de mantelzorgverlener verlicht, en kan de gemeente een economisch voordeliger oplossing vinden voor de zorgvraag. Nabijheid is een rekkelijk begrip dat wordt beoordeeld door de urgentiecommissie, op basis van een advies van het Wmo-loket. Als richting voor nabijheid kunnen we denken aan een afstand van 10 minuten lopen of fietsen.

Lid 4

Aan herstructurerings-/stadsvernieuwingskandidaten, dat wil zeggen woningzoekenden die met toestemming van de eigenaar woonachtig zijn in woonruimte die gelegen is in een actiegeraad en die binnen een termijn van 24 maanden moeten worden ontruimd vanwege de voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering, wordt een voorrangspositie verleend, althans voor zover zij niet anderszins tijdig andere woonruimte kunnen verkrijgen. Ten aanzien van de herstructureringskandidaten is er sprake van een bijzondere verantwoordelijkheid van de betreffende gemeenten en verhuurder(s). Het belang van 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 voorrangsposities 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 voorrangspositie en zal artikel 31, zesde lid, kunnen worden geïnstrumenteerd.

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

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

Lid 5

Een voorrangspositie 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 gerede kans is dat de woningzoekende zijn voorrangspositie 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 in5 een bepaald territoir zou moeten wonen.

Artikel 32

De voorrangspostie geldt in principe voor een termijn van drie maanden vanaf moment van toekenning. 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 21, 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 34, 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. Een daarna aangevraagde verlening wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag. 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 voorrangspostie voor moeten gaan op degene die een eerste voorrangspostie heeft. Dit betekent dat er een koppeling wordt gemaakt tussen een eerste en een verlengde voorrangstermijn.

Een advies van de lokale toetsingscommissie is niet alleen nodig bij de verlening van een 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 33

De voorrangspostie 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 voorrangspostie verstrekt, maar woningzoekenden van elders moeten wel de mogelijkheid hebben om een voorrangspostie aan te vragen, 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 34

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 4

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

Lid 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 35

Artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht stelt dat het indienen van een bezwaar of beroep de werking van het besluit waar-tegen het is gericht niet schorst tenzij bij of krachtens wettelijk voor-schrift anders is bepaald. In artikel 35 is bepaald dat het indienen van een bezwaar het besluit waartegen het is gericht wel schorst, vastgelegd. Indien een woningzoekende bezwaar maakt tegen het zoekprofiel bij de afgegeven voorrangsverklaring op sociale en/of medische gronden, zal het bezwaarschrift in het algemeen niet behandeld zijn vóórdát 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 36

Lid 1

Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders de voorrangsverklaring wijzigen. De gewijzigde omstandigheden kunnen zowel de situatie van de woningzoekende als de woningmarkt-situatie betreffen. Dit laatste is vooral van belang indien het in de verklaring opgenomen zoekprofiel het niet mogelijk maakt om binnen drie maanden andere passende woonruimte te verkrijgen. In artikel 34, zesde lid, onder c, is al 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 4: overige bepalingen

Artikel 37

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, krijgt de gemeente de gelegenheid om tijdig te anticiperen op het bod en te bepalen wat in redelijkheid de bijdrage van woningcorporaties moet zijn.

Artikel 42

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 delegeren, vooral 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.