

Huisvestingsverordening juli 2015 Gemeente Rijswijk

De raad van de gemeente Rijswijk;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 10 maart 2015;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;

Overwegende

- dat in de provinciale en gemeentelijke Woonvisie en de lokale prestatieafspraken met de woningcorporatie(s) de voornaamste doelstellingen en beleidskeuzen voor het beleidsterrein Wonen zijn weergegeven;
- dat gemeenten en corporaties vanuit hun expertise en gezamenlijke onderbouwingen in de Regionale Prestatieafspraken 2015-2018 vaststellen dat sprake is van schaarste in het sociale huursegment tot € 710.
- dat onder meer verbetering van de aansluiting van het woningmarktaanbod op de huidige en toekomstige vraag belangrijke doelstellingen zijn, waarbij de gemeente met haar woonbeleid werkt aan een betere aansluiting van vraag en aanbod;
- dat in de Regionale Prestatieafspraken het belang van een ongedeelde regio Haaglanden is vastgesteld, omdat nu eenmaal de woningmarkt in belangrijke mate regionaal is. Van daaruit willen de gemeenten op uniforme wijze sturing geven aan verdeling van schaarste en voorkomen van verdringing op de woningmarkt. Waarbij zij rekening houden met lokale karakteristieken en regionale maatschappelijke opgaven, zoals huisvesting van het souterrain van de woningmarkt.
- dat het behoud van sociale samenhang in de gemeente een belangrijk aandachtspunt is;
- dat de sociaal-economische versterking van de stedelijke kwaliteit en het tegengaan van de ruimtelijke tweedeling qua inkomensverdeling en aard en omvang van de woningvoorraad binnen de stad, tussen de stad en de kernen rondom en tussen een grote stad en andere gemeenten belangrijke doelstellingen zijn;
- dat hiervoor onder meer het vergroten van de keuzemogelijkheden van de EU-doelgroep van (rijks)beleid op de woningmarkt en het behoud van voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden voor deze groep beleidskeuzen zijn;
- dat er een inhaalslag gemaakt dient te worden ten behoeve van een meer evenwichtige ruimtelijke spreiding van de financiële doelgroep van (rijks)beleid in de regio;
- De Huisvestingswet 2014 voorschrijft dat regels over woonruimteverdeling alleen nog via de verordening mogen en niet meer via prestatieafspraken
- de verordening na ingaan per 1 juli 2015 een geldigheid heeft van maximaal vier jaar, tot uiterlijk 1 juli 2019. Tussentijds is een evaluatie van de verordening voorzien.

BESLUIT

vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening juli 2015 Gemeente Rijswijk

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 huishoudens, woonachtig op te deconcentreren of op te heffen woonwagenlocaties, als woonwagendoelstellingen in het Register;
- c. **burgemeester en wethouders** : burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk;
- 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. **economische binding** : binding aan de regio overeenkomstig het in artikel 14, lid 3 onder a, van de Huisvestingswet 2014 (Stb. 2014, 248) bepaalde, alsmede het duurzaam volgen van een dagopleiding in de regio;

- f. **eigenaar** : de eigenaar is diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in art. 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- g. **gebruiks oppervlakte** : oppervlakten van vertrekken: hiermee wordt bedoeld het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het WoningWaarderingsStelsel.
- h. **gemeenteraad** : de gemeenteraad van de gemeente Rijswijk;
- i. **gepubliceerd woningaanbod** : het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
- j. **herstructureringskandidaat** : een woningzoekende die op het moment van een actiegebiedaanwijzing:
- i. ingeschreven staat in de basisregistratie personen (BRP) op het adres; en met toestemming van de eigenaar als hoofdbewoner/huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte; en
- ii. aantoonbaar tenminste anderhalf jaar inwonend is in een in het betreffende actiegebied gelegen woonruimte die met toestemming van de eigenaar door de hoofdbewoner/huurder wordt bewoond;
- a. **huishouden** : een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- b. **huisvestingsvergunning** : de vergunning, bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Huisvestingswet 2014;
- c. **huurprijs** : het daaromtrent in artikel 1, lid 1, onder a, van de Huisvestingswet 2014 bepaalde;
- d. **huurprijsgrens** : de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de Huurtoeslag;
- e. **huurwoning** : een woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding verschuldigd is aan de zakelijk gerechtigde, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan;
- f. **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
- g. **ingezetene** : degene die opgenomen is in de basisadministratie van een gemeente in de regio en feitelijk in de regio hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- h. **inkomen** : onder inkomen wordt verstaan het gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheid, 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'.
- i. **inschrijfduur** : de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven bij een woningcorporatie als bedoeld in artikel 21;
- j. **inwoning** : het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
- k. **kamer** : hetgeen in het Bouwbesluit (Stb. 2011, 416) wordt verstaan onder verblijfsruimte;
- l. **klachtencommissie** : De klachtencommissie spreekt zicht uit over klachten van individuele burgers over de uitvoering van de woonruimteverdeling in de gemeente Rijswijk;
- m. **leegstaan** : het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn, alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de verordening [bepaling is in overeenstemming met tekst in leegstandswet, waar de crisis- en herstelwet ook naar verwijst];
- n. **maatschappelijke binding** : het daaromtrent in artikel 14, lid 3 onder b van de Huisvestingswet 2014 bepaalde;
- o. **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; [definitie betreffen gangbare definities zoals de Nationale Raad voor de Volksgezondheid hanteert.]
- p. **mantelzorgrelatie** : de expliciete of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
- q. **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;
- r. **ondersteuningsvraag** : een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen;
- s. **onttrekkingsvergunning** : de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- t. **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;

- u. **regio** :samenhangend woningmarktgebied bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
- v. **register** : het register van woningzoekenden dat de corporaties bijhouden.
- w. **splitsingsvergunning** : de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014;
- x. **standplaats** : een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
- y. **woonwagenvoerders** : degene die in het Register is ingeschreven;
- z. **starter** : een woningzoekende die op dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat voor verkoop of verhuur
- aa. **SVH** : vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
- ab. **toetsingscommissie** : de door burgemeester en wethouders in te stellen commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 27;
- ac. **woonduur** : de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende de huidige woonruimte in Nederland zelfstandig bewoont conform de gegevens van de gemeentelijke basisadministratie;
- ad. **woonruimte** : woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder i van de Huisvestingswet 2014;
- ae. **woonwagenvoerders** : voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

Artikel 2 werkingsgebied

Het bepaalde in deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Rijswijk

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.

VERDELING VAN WOONRUIMTE

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.
 - e. Woonruimten die verhuurd zijn of worden op basis van de Leegstandswet.

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 nodig

Vervalt

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

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

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 ten opzichte van de aanvrager van de vergunning een voorrangpositie heeft;
 - d. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland.
2. Het in het eerste lid, onder c, bepaalde blijft buiten toepassing, indien een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd:
 - a. door de medehuurder, volgens artikel 266 eerste lid of artikel 267 eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, die doordat de huurder de woning verlaat huurder wordt;
 - b. met het oog op een voorgenomen ruil van woonruimte.
3. De huisvestingsvergunning kan worden geweigerd indien het een woonruimte betreft waarvoor gezien de fysieke inrichting en/of de ruimtelijke positie van de woonruimte door burgemeester en wethouders is bepaald dat hiervoor een door burgemeester en wethouders op advies van een door hen aangewezen instantie te verstrekken specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over de daartoe vereiste indicatie beschikt.
4. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft.
5. Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing ten aanzien van degene die vanwege 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 17 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 actiegeraad gebied.

Artikel 11 Passend toewijzen

1. Het inkomen van het huishouden moet in redelijke verhouding staan tot de huurprijs van de woonruimte.
 - a. Huishoudens met een inkomen van 1,5 maal het norminkomen voor meerpersoonshuishoudens volgens artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag kunnen een woonruimte tot de huurprijsgrens huren;

- b. Het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd in overeenstemming met de indexeringsmethode van de doelgroepgrens in de Wet op de huurtoeslag.
2. De grootte van het huishouden moet in een naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders redelijke verhouding staan tot de grootte van de woonruimte
 - c. woningen met een gebruiksoppervlakte (oppervlakten van vertrekken conform het Woning-WaarderingsStelsel) vanaf 80 m² worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie leden
 - d. De norm genoemd onder a geldt niet voor woningen met een hoge mate van toegankelijkheid, zoals rolstoelwoningen voor mensen met een fysieke beperking en woonruimte bedoeld voor huishoudens die van deze voorraad afhankelijk zijn.
3. De functiebeperking van het huishouden, vanuit gemeentelijke indicatiestelling op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning, moet in een naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders redelijke verhouding staan tot de toegankelijkheid van de woning.

Artikel 12 Nadere normen passendheid

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

Artikel 13 Inschrijving als woningzoekende

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie schrijven zich in bij de samenwerkende corporaties 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.
1. In afwijking van het tweede lid wordt een aanvrager die nog geen 18 jaar of ouder is op zijn verzoek ingeschreven indien:
 - de aanvrager een kind heeft of
 - beide ouders van de aanvrager zijn overleden en het verzoek wordt ondersteund met een advies van een erkende voorziening voor hulpverlening of voogd of
 - de aanvrager is getrouwd of getrouwd geweest of
 - de aanvrager is geregistreerd partner of geregistreerd partner geweest.
1. Corporaties hanteren een inschrijfregister en stellen ten aanzien van inschrijving in het register een protocol op.
2. 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. corporaties stemmen het te hanteren protocol af met Burgemeester en Wethouders van de gemeenten waar zij werkzaam zijn;
 - e. Indien het protocol naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders onvoldoende voldoet aan de uitgangspunten onder sub a tot en met c, treden zij binnen zes weken in overleg;
3. Corporaties halen een inschrijving door indien:
 - f. de woningzoekende een woning heeft aanvaard;
 - g. de woningzoekende 3 keer niet reageert op een verzoek tot actualisatie van de noodzakelijk gegevens.
 - h. de woningzoekende daarom verzoekt.
 - i. de woningzoekende is overleden.
 - j. De woningzoekende het inschrijfgeld niet binnen de betalingstermijn heeft voldaan.
 - k. De woningzoekende doelbewust fraudeert met zijn inschrijving om hierdoor een voorrangspositie te krijgen op anderen woningzoekenden.
4. In afwijking van het gestelde in het zesde lid, onder a, wordt een inschrijving niet doorgehaald indien:
 - l. de woningzoekende tijdelijk in een wisselwoning verblijft of tijdelijke woonruimte huurt;

- m. de woningzoekende die een andere woning accepteert op basis van een tijdelijke huurovereenkomst daarom verzoekt;
- n. de woningzoekende die na inschrijving op een ander woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens niet over zelfstandige woonruimte beschikt daarom verzoekt.

Melding leegstand en ter beschikking komen van woonruimte

Artikel 14 Meldingsplicht

Vervalt

Artikel 15 Vergunning tijdelijke verhuur

Vervalt

Artikel 16 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, alsmede tot het melden van de beëindiging van de werkzaamheden.
4. De eigenaar dient de door burgemeester en wethouders aan te wijzen ambtenaren in de gelegenheid te stellen de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de in de vorige leden genoemde gegevens.

Artikel 17 Publicatie vrijkomende woonruimte

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

1. bij de publicatie hanteren de corporaties een regionaal uniforme typering van woningtypologie, conform de typologie in bijlage II.
2. bij de publicatie geven de corporaties inzicht in de toegankelijkheid van de woning, zoals opgenomen in bijlage II, aansluitend bij de werkwijze vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning.
3. woningen waar conform artikel 22, of conform een specifieke taakstelling vanuit artikel 16 van de Huisvestingswet 2014, een voordracht tot verhuur wordt gedaan, worden niet gepubliceerd.

Toewijzing van woonruimte

Artikel 18 toepassing toewijzingsregels

Hoofdstuk 2.5 is uitsluitend van toepassing op woningen die worden verhuurd door een corporatie.

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:
 - a. Oplossen van door Burgemeester en wethouders, in afstemming met corporaties, te benoemen lokale knelpunten.

- b. Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder a genoemde categorieën, waarbij zij als uitgangspunten hanteren:
 - i. Dat de regels transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
 - ii. Er is aantoonbaar sprake van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën, binnen de uitgangspunten van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014;
1. 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 2 onder b.

Artikel 21: volgordebepaling woningzoekenden

1. Woningcorporaties dienen de woningzoekende die voor een overeenkomstig artikel 18 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 27, lid 1;
 - c. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 27, 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 corporatie kan op basis van verhuurresultaten na overleg met B&W 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 17 zijn toegewezen.

Verdeling van woonruimte: klachten

Artikel 24 Afhandelen klachten

1. Burgemeester en wethouders kunnen een klachtencommissie instellen en kan deze mandateren aan de corporaties.
2. 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 corporatie;
 - d. jaarlijks per uiterlijk 1 maart rapporteren de corporaties over ingediende klachten en klachtafhandeling.
3. De besluiten van de Klachtencommissie zijn bindend voor corporaties en degenen die het klageschrift hebben ingediend.
4. Verhuurders overleggen alle noodzakelijke gegevens voor beoordeling van bezwaar aan het college van burgemeester en wethouders.

INSCHRIJVING WOONWAGENZOEKENDEN

Artikel 25 inschrijving in register woningzoekenden

1. Burgemeester en wethouders kunnen woonwagenzoekenden inschrijven in het gemeentelijk register van woonwagenzoekenden. De minimum leeftijd voor woonwagenzoekenden is 18 jaar.
2. Het gemeentelijk register vermeldt de woonwagenzoekenden met inschrijvingsduur en herstructureringsvoorrang.
3. Inschrijvingen in het regionaal register van woonwagenzoekenden worden met behoud van opgebouwde rechten overgeschreven naar het gemeentelijk register van woonwagenzoekenden.
4. 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.
5. Wordt de relatie als bedoeld in het vorige lid beëindigd, anders dan bij overlijden, dan kunnen de beide partners zich afzonderlijk laten inschrijven. De hoofdinschrijver behoudt de registratieduur van de inschrijving. Voor de partner die geen hoofdinschrijver is, geldt het moment van bijschrijven bij de hoofdinschrijver of indien de partner al voorafgaand aan de bijschrijving inschrijvingsduur had opgebouwd, het moment van de oorspronkelijke inschrijving van de partner, als inschrijvingsduur.
6. Wordt de relatie beëindigd door overlijden van een van de partners dan blijft de inschrijving van de nog levende overgebleven partner zijn geldigheid behouden.

Artikel 26 doorhaling van inschrijving

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

VOORRANGSVERKLARING

Artikel 27 verkrijgen voorrangsverklaring

1. Voor zover woningzoekenden zelf een daartoe strekkend verzoek indienen, verlenen burgemeester en wethouders een voorrangsverklaring aan woningzoekenden die:
 - a. 18 jaar of ouder zijn;

- b. 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.
1. Onverminderd het bepaalde in artikel 12 lid 3 van de Huisvestingswet 2014 wordt een voorrangsverklaring volgens lid 1 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 beoordeling 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 III.
 1. De onder lid 1 bedoelde voorrangsverklaring is geldig in Rijswijk. Voorrangsverklaringen van de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar, Westland en Zoetermeer worden geaccepteerd in Rijswijk als ware het een voorrangsverklaring van Rijswijk, tenzij anders vermeld op de voorrangsverklaring.
 2. 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.
 3. 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.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen uitvoeringsregels vaststellen voor het verlenen van een voorrangsverklaring aan woningzoekenden door burgemeester en wethouders.

Artikel 28 geldigheidstermijn voorrangsverklaring

1. De in artikel 27 lid 2 bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor een termijn van drie maanden vanaf het besluit.
2. De in artikel 27 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) weigeringen 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 27 lid 5 aangegeven woonruimte wijzigen.
4. een verzoek tot verlenging als bedoeld onder sub c dient door de woningzoekende binnen twee weken na afloop van de geldigheidstermijn van de voorrangsverklaring te worden aangevraagd.

Artikel 29 aanvraag voorrangsverklaring

1. Om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 27, 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 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 27, eerste en vierde lid, hij behoort en daartoe strekkende bewijsstukken, rapportages en andere bescheiden over te leggen.

Artikel 30 beslissing over voorrangsverklaring

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 29, eerste lid, bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en de daarbij over te leggen bescheiden en brengen de beslissing ter kennis van de aanvrager.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid mandateren aan een toetsingscommissie. In dat geval blijven het vierde en vijfde lid buiten toepassing.
4. Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag nadat de toetsingscommissie terzake een advies heeft uitgebracht.
5. Indien het advies van de toetsingscommissie betrekking heeft op een woningzoekende die buiten eigen schuld of toedoen tenminste 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 31 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 27, eerste lid, juncto artikel 28 lid 1, schorst de werking van het betreffende besluit.

Artikel 32 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 30 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;
1. De voorrangsverklaring vervalt van rechtswege als de termijn waarvoor zij geldig is afloopt.

WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Splitsing in appartementen

Artikel 33 Toepassing categorieën woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat het verbod als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 uitsluitend van toepassing is op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage IV van deze verordening opgenomen categorieën woonruimte.

Artikel 34 Aanvraag splitsingsvergunning

1. Voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning moet een schriftelijke aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. De aanvraag moet inhouden:
 - a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
 - b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
 - c. straat en huisnummer; de kadastrale ligging en het jaar van het tot stand komen van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - d. de aard en het huidige gebruik van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - e. de namen en de adressen van de bewoners van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
1. Bij de aanvraag moet worden overlegd een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten.

2. Indien burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, dient te worden overlegd een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur.
3. Indien burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, dient te worden overlegd een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw en de maximale huurprijzen van de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten.

Artikel 35 Beslissing over aanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een splitsingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid eenmalig voor ten hoogste 4 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel 36 Weigeringsgronden splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning weigeren, indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of laatstelijk verhuurd zijn geweest, en de huurprijs van één of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens, en
 - b. niet gewaarborgd is dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning, en
 - c. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning eveneens weigeren, indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening (Stb. 2006, 566) of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen, en
 - b. de huurprijs van één of meer van die voormalige woonruimte(n) lager is dan de huurprijsgrens, en
 - c. niet gewaarborgd is dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning, en
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning eveneens weigeren, indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of voor een herziening daarvan in procedure is,
 - b. het ontwerp voor dat plan, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag om vergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens het tweede lid is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd,
 - c. de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan nagestreefde of na te streven doeleinden, en
 - d. het belang dat de vergunningsaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering of vervanging.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning ten slotte weigeren, indien:
 - a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, danwel onvoldoende verzekerd is, dat die gebreken zullen worden opgeheven.
5. Van gebreken als bedoeld in het vierde lid is in ieder geval sprake, indien burgemeester en wethouders ingevolge artikel 13 van de Woningwet een aanschrijving hebben uitgevaardigd en nog niet aan deze aanschrijving is voldaan of een aanschrijving kunnen uitvaardigen.

Artikel 37 Aanhouden aanvraag om splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning aan indien:

- a. voor de datum van indiening van de vergunningaanvraag voor het gebied waarin het gebouw, waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is gelegen een voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is geworden met het oog op de voorbereiding van een herstructureringsplan of van herziening daarvan;
 - b. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het herstructureringsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.
 - c. naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs verwacht mag worden dat het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de herstructurering.
2. De aanhouding als bedoeld in het eerste lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning tevens aanhouden indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een redelijke termijn de gebreken als bedoeld in artikel 36, vierde lid, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
 4. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning op grond van het derde lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn wordt de vergunning verleend.

Artikel 38 Geldigheidsduur afgegeven splitsingsvergunning

Een door burgemeester en wethouders afgegeven splitsingsvergunning heeft een geldigheidsduur van 1 jaar, tenzij op de splitsingsvergunning een andere geldigheidsduur is vermeld.

Artikel 39 Overschrijven splitsingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning op verzoek van degene op wiens naam de splitsingsvergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgende, overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam de splitsingsvergunning is gesteld.

Onttrekkingen, samenvoeging en omzetting

Artikel 40 Toepassing categorieën woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat het verbod als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 uitsluitend van toepassing is op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage V van deze verordening opgenomen categorieën woonruimte.

Artikel 41 Aanvraag onttrekkingsvergunning

1. Voor het verkrijgen van een onttrekkingsvergunning moet een schriftelijke aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. De aanvraag moet inhouden:
 - a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager en tevens van de eigenaar indien deze niet de aanvrager is;
 - b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
 - c. gegevens over de huidige situatie:
 - het adres van de woning;
 - de huur- of koopprijs;
 - het aantal kamers;
 - de gebruiksoppervlakte;
 - de staat van onderhoud;
 - d. gegevens over de beoogde situatie:
 - de bestemming;
 - de bouwtekening / de bouwvergunning;
 - het compensatievoorstel;
 - de gronden waarop de aanvraag berust.
 - e. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
 - de verwachte huur- of koopprijs;
 - de naam van de toekomstige bewoner;
 - de omvang van het huishouden van de toekomstige bewoner.

Artikel 42 Beslissing over aanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een onttrekkingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.

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. Indien de onttrekkingsvergunning wordt gevraagd ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf dan kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
4. Indien de onttrekkingsvergunning wordt gevraagd ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici dan kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

Artikel 43 Verlenen onttrekkingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen of weigeren de onttrekkingsvergunning met inachtneming van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of het belang van de leefbaarheid.
3. Indien de aanvraag betrekking heeft op onttrekking, samenvoeging of omzetting van woonruimte en één of meer betrokken woonruimten een huurprijs heeft beneden de huurprijsgrens en er, ongeacht de nieuwe huurprijs, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende compensatie als bedoeld in artikel 44 wordt geboden, wordt de onttrekkingsvergunning in ieder geval verleend indien:
 - a. de samenvoeging of omzetting een woonruimte oplevert met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, of
 - b. bij samenvoeging de vergunningaanvrager eigenaar-bewoner is, de woonbestemming gehandhaafd blijft en de na samenvoeging ontstane woonruimte overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 11 en 12 passend is voor het huishouden van de eigenaar-bewoner, of
 - c. de aanvraag om een onttrekkingsvergunning geschiedt door een verhuurder/beheerder voor een te krap wonend huishouden dat na samenvoeging passend woont overeenkomstig het bepaalde in artikelen 11 en 12.
4. Indien burgemeester en wethouders hebben vastgesteld, dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager, wordt de onttrekkingsvergunning verleend, indien voldoende compensatie als bedoeld in artikel 44 wordt geboden.

Artikel 44 Compensatie voor onttrekking, samenvoeging of omzetting

1. Compensatie voor de onttrekking, samenvoeging of omzetting kan worden geboden door:
 - a. het toevoegen aan de woonruimtevoorraad van andere, vervangende woonruimte, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de woonruimte die als gevolg van de onttrekkingen, samenvoeging of omzetting verloren gaat;
 - b. door betaling van een financiële compensatie volgens door burgemeester en wethouders vast te stellen tarieven.
2. De compensatiegelden als bedoeld in het eerste lid, onder b, komen ten goede aan een door de gemeenteraad in te stellen fonds dat uitsluitend wordt aangewend binnen het kader van de volkshuisvesting.
3. Bij de als compensatie toe te voegen woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder a, dient door de aanvrager om een onttrekkingsvergunning binnen 4 weken na ontvangst van de onttrekkingsvergunning een waarborgsom te worden betaald, die gelijk is aan het bedrag dat had moeten worden betaald indien hij voor de in de onttrekkingsvergunning gestelde financiële compensatievoorwaarde zou hebben gekozen.
4. Bij de als compensatie toe te voegen woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder a, kunnen burgemeester en wethouders aan de vergunning de voorwaarde verbinden, dat binnen 12 maanden na de dag van verzending van het besluit de compensatie daadwerkelijk moet hebben plaatsgevonden.
5. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid wordt aan de vergunninghouder terugbetaald binnen 8 weken nadat aan burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld dat de compensatie daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
6. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid vervalt aan het in tweede lid genoemde fonds indien de compensatie als bedoeld in het eerste lid, onder a, niet voldoet aan de in de vergunning vermelde voorwaarden, dan wel de compensatie niet binnen de gestelde termijn daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
7. Burgemeester en wethouders kunnen beslissen tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie:
 - a. in gevallen, genoemd in artikel 43, derde lid, onder b;
 - b. bij samenvoeging, indien de eigenaar bewoner een eigen investering doet ten behoeve van noodzakelijk bouwkundig herstel. Daarbij geldt dat de vrijstelling afhangt van de hoogte van de investering in relatie tot de economische waarde van de (kleinste) woning.

Artikel 45 Tijdelijke woonruimteonttrekking

1. Burgemeester en wethouders verlenen voor tijdelijke woonruimteonttrekking alleen een onttrekingsvergunning indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vast staat dat die woonruimteonttrekking niet langer dan vijf jaar zal duren.
2. Burgemeester en wethouders nemen in de vergunning een termijn op, waarna de onttrekking moet zijn beëindigd. Deze termijn bedraagt ook na verlenging niet meer dan vijf jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de onttrekingsvergunning voor tijdelijke woonruimteonttrekking de voorwaarde van financiële compensatie verbinden. Deze compensatie bedraagt 10% van de compensatie als bedoeld in artikel 44, eerste lid, onder b, vermenigvuldigd met het aantal jaren waarvoor de tijdelijke onttrekingsvergunning is verleend.
4. Burgemeester en wethouders kunnen aan de onttrekingsvergunning voor tijdelijke woonruimteonttrekking tevens de voorwaarde verbinden dat de vergunninghouder een waarborgsom stort. De hoogte van de waarborgsom mag niet meer bedragen dan het verschil tussen de compensatie als bedoeld in artikel 44, eerste lid, onder b, en de compensatie als bedoeld in het derde lid.
5. De waarborgsom als bedoeld in het vierde lid wordt aan de vergunninghouder terugbetaald binnen 8 weken nadat de onttrekking binnen de termijn als bedoeld in het tweede lid is beëindigd.
6. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid vervalt aan het aan het in artikel 44, tweede lid, genoemde fonds indien de onttrekking niet binnen de termijn als bedoeld in het tweede lid is beëindigd.

Artikel 46 Gebruik zonder onttrekingsvergunning

Indien sprake is van het gebruik van woonruimte zonder onttrekingsvergunning anders dan voor permanente bewoning of kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, kunnen burgemeester en wethouders de woonruimte verzegelen. Deze verzegeling wordt opgeheven op het moment dat de woonruimte in gebruik wordt genomen voor bewoning, of dat de woonruimte door verhuur of verkoop opnieuw voor bewoning wordt bestemd, of indien alsnog een onttrekingsvergunning wordt verleend.

Artikel 47 Overschrijven onttrekingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de toestemming tot onttrekking op verzoek van degene op wiens naam de toestemming is gesteld of van zijn rechtverkrijgende, overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam de toestemming is gesteld.

OVERIGE BEPALINGEN

Verslaglegging en monitoring

Artikel 48 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 voor 1 april brengen eigenaren van woonruimten hiertoe verslag uit aan Burgemeester en wethouders.
2. In aanvulling op lid 1 leveren eigenaren van woonruimten voor 1 april tevens de voorraadgegevens en aanbodgegevens aan Burgemeester en wethouders, overeenkomstig de in een overeenkomst vastgelegde afspraken.
3. Op basis van de verslaglegging evalueren Burgemeester en wethouders, samen met corporaties, voor 1 juli van het jaar de werking van de woonruimteverdeling. Op grond van de evaluatie besluiten zij over eventuele aanpassing van de verordening.

Handhaving en sancties

Artikel 49 handhaving bij overtreding

Overtreding van het bepaalde in artikel 16 en 33 kan worden bestraft met een geldboete van de eerste of vierde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 50 bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.
2. Overtredingen van artikel 5 en artikel 40 kunnen worden beboet met een bestuurlijke boete.
3. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van artikel 5, tweede lid of artikel 40 en binnen vijf jaar opnieuw dezelfde overtreding is geconstateerd wordt de overtreding beboet met een hogere bestuurlijke boete.
4. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van artikel 5 tweede lid of artikel 40 en de overtreding vanuit een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte is geconstateerd, wordt de overtreding beboet met een hogere bestuurlijke boete.

5. Bij de toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in Bijlage VI van deze verordening.

Artikel 51 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.

Restbepalingen

Artikel 52 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 53 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 54 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.

OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 55 overgangsbepaling bezwaar en beroep

Op procedures inzake bezwaar en beroep die zijn ingesteld voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 58 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 56 overgangsbepaling voorrangverklaring, huisvestings-, splitsings- of onttrekkingsvergunning

1. 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.
2. Aanvragen om verlening van een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning, 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 57 titel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening juli 2015 Gemeente Rijswijk.

Artikel 58 in werking treden

Deze verordening treedt in werking na publicatie na vaststelling door de raad van de gemeente Rijswijk in zijn openbare vergadering

d.d. 7 juli 2015,

Hoogachtend,

de gemeenteraad,

De griffier,
J.A. Massaar, bpa

De voorzitter,
drs. M.J. Bezuijen