



Verordening van de Raad van Leidschendam-Voorburg tot wijziging Huisvestingsverordening juli 2015 Gemeente Leidschendam-Voorburg

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gezien het voorstel van het college d.d. 22 mei 2018 (524),

b e s l u i t:

vast te stellen de Wijzigingsverordening (1e wijziging) Huisvestingsverordening juli 2015 gemeente Leidschendam-Voorburg.

Artikel I wijziging verordening

[Zie bijlage]

Artikel II inwerkingtreding en citeertitel

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2018.

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening tot 1e wijziging van de Huisvestingsverordening juli 2015 gemeente Leidschendam-Voorburg.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 12 juni 2018.

de griffier, de voorzitter,

mr. G.A. van Egmond dhr. K. Tigelaar



Bijlage

Bestaande tekst

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1, lid 1, sub b **ambtshalve inschrijving:**

het zonder formele aanvraag opnemen van huishoudens, woonachtig op te deconcentreren of op te heffen woonwagenlocaties, als standplaatszoekenden in het Register;

Artikel 1, lid 1, sub u **klachtencommissie:**

de klachtencommissie die zich uitspreekt over klachten van individuele burgers over de uitvoering van de woonruimteverdeling in de gemeente Leidschendam-Voorburg;

Artikel 1, lid 1, sub 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;

Artikel 1, lid 1, sub ff **register van woonwagozoekenden:**

het lokale register van woonwagozoekenden;

Artikel 1, lid 1, sub gg

woonwagozoekende: degene die in het lokale register van woonwagozoekenden, als bedoeld in artikel 25, is ingeschreven;

Artikel 1, lid 1, sub kk

woningcorporatie: toegelaten instelling ex artikel 70, lid 1 van de Woningwet;

Artikel 1, lid 1, sub nn

woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder i van de Huisvestingswet 2014;

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Artikel 17, lid 7

In afwijking van het gestelde in het zesde lid, onder a, wordt een inschrijving niet doorgehaald indien:

- de woningzoekende tijdelijk in een wisselwoning verblijft of tijdelijke woonruimte huurt;
- de woningzoekende die een andere woning accepteert op basis van een tijdelijke huurovereenkomst daarom verzoekt;
- de woningzoekende die na inschrijving op een ander woonadres in de Basisregistratie Personen niet over zelfstandige woonruimte beschikt daarom verzoekt.

Artikel 18, lid 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 21, lid 1

Nieuwe tekst

Artikel 1, lid 1, sub b **ambtshalve inschrijving:**

het zonder formele aanvraag opnemen van huishoudens, woonachtig op te deconcentreren of op te heffen woonwagenlocaties, als standplaatszoekenden in het Register óf het zonder formele aanvraag opnemen van huishoudens, in verband met het vervullen van de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders zoals beschreven in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 in het Register;

Artikel 1, lid 1, sub u **klachtencommissie:**

een commissie als bedoeld in artikel 24;

Artikel 1, lid 1, sub v **leegstand:**

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 zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van de Leegstandwet;

Artikel 1, lid 1, sub ff **register van standplaatszoekenden:**

het lokale register van standplaatszoekenden;

Artikel 1, lid 1, sub gg **standplaats:**

kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen zoals bedoeld in artikel 1, lid 1, onder e van de Huisvestingswet 2014;

Artikel 1, lid 1, sub hh

standplaatszoekende: degene die in het lokale register van woonwagozoekenden, als bedoeld in artikel 25, is ingeschreven;

Artikel 1, lid 1, sub ll **vergunninghouder:**

een vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asielt voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000 en die voor de eerste maal woonruimte zoekt. Deze definitie volgt artikel 1 van de Huisvestingswet 2014;

Artikel 1, lid 1, sub mm

ll. woningcorporatie: toegelaten instelling ex artikel 19, lid 1 van de Woningwet;

Artikel 1, lid 1, sub pp

woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder j van de Huisvestingswet 2014; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen;

Artikel 17, lid 7

In afwijking van het gestelde in het zesde lid, onder a, wordt een inschrijving niet doorgehaald indien:

- de woningzoekende tijdelijk in een wisselwoning verblijft of tijdelijke woonruimte huurt;
- de woningzoekende die een andere woning accepteert op basis van een tijdelijke huurovereenkomst daarom verzoekt;
- de woningzoekende die na inschrijving op een ander woonadres in de Basisregistratie Personen niet over zelfstandige woonruimte beschikt daarom verzoekt.
- Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.
- Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Artikel 18, lid 4

Woningen waar conform artikel 20 of conform een specifieke taakstelling vanuit artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 een voordracht tot verhuring wordt gedaan, worden niet gepubliceerd maar wel achteraf verantwoord.

Artikel 21, lid 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:

- woningzoekenden waarvoor burgemeester en wethouders op grond van een wettelijke taakstelling, volgens artikel 16 van de Huisvestingswet 2014, verantwoordelijkheid dragen;
- woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, lid 2;
- woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, lid 4;
- woningzoekenden conform artikel 20, lid 2;
- overige woningzoekenden.

Artikel 22, lid 2

Voor plaatsing op de in het eerste lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een zeer hoge mate van urgentie.

§ 2.7

woonwagensezoekende(n)

Hoofdstuk 3 Voorrangsverklaring

Artikel 31, lid 1

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

Artikel 31, lid 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.

Artikel 35

Bezwaar tegen besluit aanvraag voorrangsverklaring

Het indienen van bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders betreffende de aanvraag van een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, eerste lid, juncto artikel 32 lid 1, schorst de werking van het betreffende besluit.

Bijlage II

Format mantelzorgverklaring voor voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, lid 2.c

Toelichting

Algemeen

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;

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:

- woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, lid 2;
- woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, lid 4;
- woningzoekenden conform artikel 20, lid 2;
- overige woningzoekenden.

Artikel 22, lid 2

Voor plaatsing op de in het eerste lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een zeer hoge mate van urgentie en woningzoekenden waarvoor burgemeester en wethouders op grond van een wettelijke taakstelling, volgens artikel 28 van de Huisvestingswet 2014, verantwoordelijkheid dragen.

§ 2.7

standplaatszoekende(n)

Artikel 31, lid 1

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 12, lid 3 van de Huisvestingswet 2014 en

Artikel 31, lid 3

De onder het eerste lid bedoelde voorrangsverklaring die is afgegeven door een van de gemeenten in de regio is geldig in de regio tenzij anders vermeld op de voorrangsverklaring en met uitzondering van de voorrangsverklaring toegekend aan woningzoekenden conform artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 of aan vergunninghouders die na de verlening van de verblijfsvergunning voor de eerste maal woonruimte zoeken.

Artikel 35

Bezwaar tegen besluit voorrangsverklaring

Het indienen van bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders betreffende de 'verlening' aanvraag van een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, tweede lid, schorst de werking van het betreffende besluit.

Format mantelzorgverklaring voor voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 31, lid 2.d

Algemeen

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;
- 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.



10. 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.

Artikel 11 en 12

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-inkomenstabel 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.

Artikel 11 en 12

Verhouding grootte huishouden-grootte woning

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.

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 woonkostentoeslag (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.

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.

Artikel 25 tot en met 30

Tot de opheffing van Stadsgebied 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 woonwagensezoekenden behouden in geschreven belangstellenden voor standplaatsen c.q. woonwagens hun rechten. Nieuwe belangstellenden kunnen zich

Artikel 11 en 12

Verhouding huurprijs-inkomen

In het huidige artikel 11 is bepaald dat het inkomen van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de huurprijs. Op grond van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) moeten woningcorporaties ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ofwel ten minste 80% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016) en € 36.165 bij prijsspeil 2017. Deze inkomensgrens wordt per 1 januari aangepast met dezelfde ontwikkeling als het referentie-inkomensijpunt voor meerpersoonsouderenuishoudens in de huurtoeslag. Woningcorporaties kunnen samen met andere corporaties aan de Autoriteit Woningcorporaties vragen om een lager percentage dan 80% voor toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep.

Tot en met 2020 kan ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 (prijsspeil 2016) en € 40.349 bij prijsspeil 2017. De 10% sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Hierbij moeten wel de geldende voorrangregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangregels uit het BTIV in acht genomen worden.

Met ingang van 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht om aan tenminste 95% van de woningzoekende huurders met (potentieel) recht op huurtoeslag een woning verhuren met een huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrens. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties kunnen bij het maken van prestatieafspraken desgewenst nadere afspraken maken over de wijze waarop woningcorporaties hieraan concreet invulling geven. De minister verwacht van de corporaties dat een voldoende slaagkans op passende woonruimte voor de doelgroep van de huurtoeslag wordt gewaarborgd.

Artikel 11 en 12

Verhouding grootte huishouden-grootte woning

In artikel 8 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.

Artikel 21

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

1. sociale/medische urgenten, urgenten met een woonkostentoeslag (financiële urgentie);
2. herstructureringsurgenten;
3. lokaal maatwerk;
4. overige woningzoekenden, waarbij geldt dat de langste inschrijfduur (starters) of langste inschrijfduur + max 5 jaar woonduur (doorstromers), voorgaat.

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 en groepen van rijkswege aangemerkt (o.a. vergunninghouders) etc.

Artikel 25 tot en met 30

Tot de opheffing van Stadsgebied 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. Nieuwe belangstellenden kunnen zich in meerdere lokale registers inschrijven en moeten voor elk register afzonderlijk voldoen aan de voorwaarden, zoals betaling van inschrijfgeld.



in meerdere lokale registers inschrijven en moeten voor elk register afzonderlijk voldoen aan de voorwaarden, zoals betaling van inschrijfgeld.