

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2019)

De raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp;

gezien het voorstel van het college van 14 mei 2019;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

1. de motie Huisvestingsverordening sociaal-medisch urgenten (kenmerk M2019.01) hiermee als uitgevoerd te beschouwen;
2. vast te stellen de Nota van beantwoording ontwerp Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2019 inclusief Staat van wijzigingen (kenmerk 19INT10259);
3. vast te stellen de Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2019 (kenmerk 19INT07076):

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

actiegebied:	een gebied dat burgemeester en wethouders hebben aangewezen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat sloop of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden;
burgemeester en wethouders:	burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp
BRP	de basisregistratie zoals bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
campuscontract:	Huurovereenkomst voor studenten als bedoeld in artikel 274d van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
CBS-code	de unieke code die door het Centraal Bureau voor de Statistiek is vastgesteld voor de gemeenten en de daarbinnen gelegen wijken en buurten;
doorstromer:	een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd als huurder beschikt over een zelfstandige woonruimte binnen de regio en deze leeg achterlaat;
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 heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
economische binding:	binding aan de regio overeenkomstig artikel 14 van de <u>Huisvestingswet</u> , waarbij de woningzoekende binnen of vanuit de regiogemeente werkt en daarmee in het levensonderhoud voorziet;
eigenaar:	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 <u>artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek</u> , of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
grote gezinnen:	een duurzaam gemeenschappelijke huishouden met minimaal 4 kinderen;
gepubliceerd woningaanbod:	het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
herstructureringskandidaat:	een woningzoekende die op het moment van een aanwijzing van een actiegebied: <ol style="list-style-type: none">1. ingeschreven staat in de basisregistratie personen (BRP) op een in het actiegebied gelegen adres, en;2. met toestemming van de eigenaar als hoofdbewoner/huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte;
hoofdverblijf:	het adres waarop een persoon staat ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP) en daadwerkelijk het grootste deel van zijn tijd woonachtig is;
huishouden:	een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
huishoudinkomen	zoals bedoeld in <u>artikel 1, eerste lid, van de Woningwet</u> ;
huisvestingsvergunning	de vergunning, bedoeld in <u>artikel 8 eerste lid van de Huisvestingswet 2014</u> ;
huurder:	de huurder zoals bedoeld in <u>artikel 1, derde lid, van de Woningwet</u>
huurprijs:	zoals omschreven in <u>artikel 1, tweede lid, onder a, van de Huisvestingswet 2014</u> ;

huurprijsgrens:	de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de Huurtoeslag ;
ingezetene:	degene die opgenomen is in de basisadministratie van een gemeente in de regio en feitelijk in de regio hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte;
indicatie:	een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperking(en) van een woningzoekende blijkt en waarin staat, of op basis waarvan, kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende dient te worden afgestemd;
inschrijfduur:	de periode dat een woningzoekende aaneensluitend staat ingeschreven in het register als bedoeld in artikel 3:3.
inwoning:	het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
kamer:	verblijfsruimte zoals bedoeld in artikel 1.1 Bouwbesluit 2012 ;
leegstand:	zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van de Leegstandwet ;
maatschappelijke binding:	binding aan de regio zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, aanhef en onder b, van de Huisvestingswet 2014 ;
mantelzorg:	zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie, zoals nader omschreven in artikel 1.1.1., eerste lid van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
mantelzorgrelatie	de uitdrukkelijke of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
ondersteuning:	noodzakelijke hulp die wordt geleverd in het kader van het voeren van een zelfstandig huishouden;
ondersteuningsvraag:	de vraag naar ondersteuning in verband met een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen;
onttrekkingsvergunning:	de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 ;
onzelfstandige woonruimte:	woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
regio:	het woningmarktgebied bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
register:	het regionale register van woningzoekenden;
register van standplaatszoekenden:	gemeentelijk register van standplaatszoekenden;
jj. SHH	Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden;
Splitsingsvergunning	de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 ;
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;
standplaatszoekende:	degene die in het register van standplaatszoekenden is ingeschreven;
starter:	een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet als huurder over een zelfstandige woonruimte binnen de regio beschikt;
statushouders:	de in artikel 12, vierde lid, van de Huisvestingswet bedoelde categorie vergunninghouders;
SVH:	de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
toetsingscommissie:	de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 4.1;
urgentieverklaring	een besluit dat een woningzoekende indeelt in een urgentie categorie zoals bedoeld in artikel 12 van de Huisvestingswet 2014;
wettelijke taakstelling:	de voor de gemeente geldende taakstelling op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet .
woningcorporatie:	een toegelaten instelling zoals omschreven in artikel 19 van de Woningwet ;
woningzoekende:	huishouden dat zich ingeschreven heeft in het regionale register van woningzoekenden;
woningvorming:	het verbouwen tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 ;
woonduur:	de onafgebroken periode gedurende welke een huurder de huidige woonruimte zelfstandig bewoont, conform de gegevens van de basisregistratie personen;
woonoppervlakte:	het totaal van de oppervlakten van de vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergkamer/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m ² , garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld;
woonruimte:	woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder j van de Huisvestingswet 2014 ;
zz. zelfstandige woonruimte:	zoals omschreven in artikel 234 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek .

Artikel 1:2 Werkingsgebied

De artikelen in deze verordening zijn van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Artikel 1:3 Actiegebied

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

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2:1 Reikwijdte

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens.
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten, bestemd voor inwoning;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. ligplaatsen voor een woonschip;
 - d. standplaatsen en woonwagens;
 - e. woonruimten verhuurd op basis van een campuscontract;
 - f. woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in [artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet](#) hebben verleend.

Artikel 2:2 Huisvestingsvergunning

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in artikel 2.1, eerste lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden, dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning

1. In aanmerking voor een huisvestingsvergunning komen personen die:
 - a. 18 jaar of ouder zijn; of
 - b. op grond van [artikel 235](#) of [artikel 253ha van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek](#) bevoegd zijn verklaard.
2. In aanvulling op het eerste lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking indien:
 - a. alle leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van [artikel 8 onder a t/m e of l van de Vreemdelingenwet 2000](#); en
 - b. het huishoudinkomen niet hoger is dan maximaal 1,5 maal het norminkomen van een meerpersoonshuishouden zoals staat omschreven in [artikel 14 op de Wet op de huurtoeslag](#).

Artikel 2:4 Aanvragen huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders beschikbaar gesteld formulier, waarop is aangegeven welke documenten dienen te worden overlegd.
2. Voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning, dient de aanvrager een schriftelijke verklaring van de eigenaar te overleggen, waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte in gebruik te geven.

Artikel 2:5 Verlenen huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 2:4 bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste vier 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.
4. De woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend dient binnen drie maanden na afgifte door de aanvrager bewoond te worden.

Artikel 2.6 Criteria toewijzen beneden de huurprijsgrens

1. De grootte van het huishouden moet in een, naar het oordeel van burgemeesters en wethouders, redelijke verhouding staan tot de grootte van de woonruimte, waarbij woonruimten met een woonoppervlakte van minimaal 80 m² worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie leden.
2. De criteria genoemd in het eerste lid zijn niet van toepassing op woonruimten met een hogere mate van toegankelijkheid, zoals omschreven in bijlage I.
3. Een woonruimte met een hogere mate van toegankelijkheid wordt uitsluitend passend geacht, indien:
 - a. er op grond van een gemeentelijke indicatiestelling op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning een functiebeperking van het huishouden is vastgesteld; en
 - b. de functiebeperking naar het oordeel van burgemeester en wethouders daardoor in redelijke verhouding staat tot de hogere mate van toegankelijkheid van de woonruimte.

Artikel 2:7 Weigeringsgronden huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning weigeren, indien:
 - a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2:3;
 - b. het huishouden als gevolg van het verlenen van de huisvestingsvergunning meer dan één woonruimte in gebruik heeft, tenzij burgemeester en wethouders toestaan dat het huishouden vanwege verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik mag hebben waarvan feitelijk slechts één woonruimte wordt bewoond;
 - c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen; of
 - d. een andere woningzoekende op grond van deze verordening met voorrang voor deze woonruimte in aanmerking komt;
 - e. de woonruimte is gelegen in een actiegebied;
 - f. burgemeester en wethouders bepalen dat het een woonruimte betreft waarvoor, gezien de fysieke inrichting of de ruimtelijke positie van de woonruimte een specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over deze indicatie beschikt;
 - g. de woonruimte niet passend is op grond van artikel 2:6.
2. In aanvulling op het eerste lid onder d weigeren burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning niet, indien:
 - a. de medehuurder, doordat de huurder de woonruimte verlaat, huurder wordt;
 - b. er sprake is van een voorgenomen ruil van woonruimte;
 - c. een woonruimte op grond van artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 vruchteloos, gedurende dertien weken, is aangeboden.

Artikel 2:8 Intrekken huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning intrekken, indien de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan de vergunninghouder wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist en onvolledig waren.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning intrekken, indien de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend, niet in gebruik is genomen binnen de gestelde termijn van artikel 2:5 vierde lid.

Artikel 2:9 Beschikbaar komen voor verhuur

1. De eigenaar van een woonruimte als bedoeld in artikel 2:1, meldt het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders.
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 een 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, waardoor de woonruimte tijdelijk niet bewoond kan worden, is de eigenaar verplicht dit gelijktijdig met de in het eerste lid bedoelde melding te berichten:

- a. de eigenaar is verplicht de noodzakelijke geplande tijdsduur voor deze werkzaamheden te melden; en
- b. de beëindiging van deze werkzaamheden te melden.
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 vorige leden.

Hoofdstuk 3 Woonruimteverdeling

Artikel 3:1 Reikwijdte

1. De artikelen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op woonruimten, die onder de huurprijsgrens verhuurd worden door een woningcorporatie.
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten, bestemd voor inwoning;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. ligplaatsen voor een woonschip;
 - d. standplaatsen en woonwagens;
 - e. woonruimten verhuurd op basis van een campuscontract;
 - f. woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet hebben verleend.

Artikel 3:2 Nadere normen toewijzen

1. Ten behoeve van de in artikel 46, tweede lid, en artikel 48, eerste lid van de Woningwet gestelde voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders, op verzoek van de woningcorporaties nadere normen stellen ten aanzien van:
 - a. het (maximum) huishoudinkomen in relatie tot de hoogte van de huur;
 - b. de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van de toewijzing.

Artikel 3:3 Inschrijving als woningzoekende

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie schrijven zich in, in het regionale register van woningzoekenden bij een van de samenwerkende woningcorporaties in de regio.
2. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven wanneer de aanvrager 18 jaar of ouder is of op grond van artikel 235 of artikel 253ha van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd is verklaard;
3. Woningcorporaties hanteren een gezamenlijk register en stellen ten aanzien van inschrijving in dat register een uniform protocol op.
4. Het in het derde lid genoemde protocol dient ten minste aan de volgende uitgangspunten te voldoen:
 - a. het protocol wordt openbaar bekend gemaakt;
 - b. onderdeel van de inschrijving is de registratie van een eventuele urgentieverklaring;
 - c. woningcorporaties stemmen het te hanteren protocol af met burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij werkzaam zijn;
 - d. 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.
5. Woningcorporaties zullen een inschrijving laten vervallen indien:
 - a. de woningzoekende een woonruimte heeft aanvaard;
 - b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - c. de woningzoekende daarom verzoekt;
 - d. de woningzoekende is overleden;
 - e. de woningzoekende het inschrijfgeld niet binnen de betalingstermijn heeft voldaan;
 - f. de woningzoekende doelbewust fraudeert met zijn inschrijvingsgegevens.
6. In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving niet vervallen indien:
 - a. de woningzoekende tijdelijk in een wisselwoning verblijft of tijdelijke woonruimte huurt;
 - b. de woningzoekende die een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, dat verzoekt;
 - c. de woningzoekende die na inschrijving op een ander woonadres in de basisregistratie personen niet over zelfstandige woonruimte beschikt, dat verzoekt;

- d. een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 274, eerste lid, onder c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan.
 - e. de woningzoekende die een 1-kamerwoning accepteert dat verzoekt.
7. In aanvulling op het vijfde lid kan de inschrijving van een herstructureringskandidaat tijdelijk, voor een periode tot twee jaar na de eerste verhuizing, worden hersteld, indien:
- a. deze een woning heeft moeten verlaten en hiervoor een andere woning heeft geaccepteerd; en
 - b. deze binnen twee jaar na de eerste woningacceptatie daarom verzoekt.

Artikel 3:4 Publicatie vrijkomende woonruimte

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

1. bij de publicatie geven de woningcorporaties inzicht in de toegankelijkheid van de woonruimte, zoals opgenomen in bijlage I, aansluitend bij de werkwijze vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning;
2. woonruimten die op grond van artikelen 3:09, 3:10 of 3:11 zijn aangeboden en niet worden gepubliceerd moeten achteraf worden verantwoord.

Artikel 3:5 Rangorde voor woningaanbod

1. Woningcorporaties dienen de woningzoekende, die voor een overeenkomstig artikel 3:4 het eerste en tweede lid aangeboden woonruimte in aanmerking komt, te selecteren uit de woningzoekenden die op de betreffende woonruimte hebben gereageerd en aan de in artikel 2:6 bedoelde voorwaarden voldoen. Zij nemen daarbij de volgende rangorde in acht:
 - a. woningzoekenden met een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 4:3;
 - b. woningzoekenden die vallen in de categorie lokaal maatwerk als omschreven in artikel 3:8;
 - c. woningzoekenden die vallen in de categorie regionaal maatwerk als omschreven in artikel 3:7;
 - d. 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 inschrijfduur of inschrijfduur plus woonduur voor;
 - b. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben gereageerd, gaat de woningzoekende van wie de urgentieverklaring het eerst eindigt voor;
 - c. indien er meerdere woningzoekenden reageren met een gelijk aflopende urgentieverklaring is voor de onderlinge volgorde de langste inschrijfduur of inschrijfduur plus woonduur bepalend;
 - d. in afwijking van het gestelde onder c gaat in het geval dat twee kandidaten met herstructureringsvoorrang een urgentieverklaring met gelijke vervaldatum hebben, de kandidaat waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidig adres gelijk is aan de (CBS-) wijkcode van de geadverteerde woonruimte voor;
 - e. in het geval er meerdere kandidaten met een herstructureringsvoorrang zijn waarvan de (CBS-) wijkcode van het huidige adres gelijk is aan de (CBS-) wijkcode van de geadverteerde woonruimte, is voor de onderlinge volgorde de langste woonduur bepalend.

Artikel 3:6 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 de woonduur op het moment van inschrijving, met een maximum van vijf jaar, als criterium.
3. Voor een woningzoekende met een urgentieverklaring geldt bij de toewijzing van woonruimte dat niet de inschrijfduur of woonduur leidend is, maar de aflooptdatum van de geldigheid van de urgentieverklaring.

Artikel 3:7 Regionaal maatwerk

1. Woonruimten genoemd in artikel 3.1 kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, regionale categorieën knelpunten.
2. Van de in het eerste lid omschreven regionaal maatwerk is ieder geval sprake bij:

- a. grote gezinnen die doorstromen binnen de regio en een corporatiewoning achterlaten; kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten gelijk aan of groter dan 80m² woonoppervlakte;
- b. huishoudens die een woonruimte achterlaten met een woonoppervlakte groter of gelijk aan 65m² bij een eengezinswoning en groter of gelijk aan 80m² voor overige woningtypen, kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimte kleiner dan 80m² die niet zijn gekenmerkt als eengezinswoning.
- c. doorstromers binnen de regio die een schaarse grote corporatiewoning achterlaten, welke is gelabeld voor een groter huishouden, kunnen met een maximum van 5% van het vrijkomende aanbod direct worden bemiddeld naar een "niet eengezinswoning" kleiner dan 80m² en een huur tot en met de huurprijsgrens en gelabeld is voor kleiner passend huishouden.

Artikel 3:8 Lokaal maatwerk

1. Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.
2. De in het eerste lid omschreven woonruimten kunnen met voorrang worden toegewezen ten behoeve van het oplossen van door burgemeester en wethouders, in afstemming met betrokken partijen, te benoemen lokale categorieën knelpunten op de woningmarkt.
3. Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder lid twee genoemde categorieën knelpunten, waarbij zij als uitgangspunten hanteren:
 - a. dat de regels transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
 - b. dat er aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën knelpunten.
4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop het tweede lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing conform het tweede lid.

Artikel 3:9 Huisvesten zorg-doelgroepen

1. Voor het oplossen van lokale knelpunten kunnen burgemeester en wethouders jaarlijks na overleg met woningcorporaties besluiten dat op grond van, en conform de, in afspraken vastgestelde hoeveelheid woonruimten van de voor verhuur vrijkomende woonruimte gericht wordt toegewezen, uitsluitend in het kader van de uitstroom uit instellingen voor Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen, Jeugdzorg (met verblijf) en de huisvesting van ex-gedetineerden .
2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders nadere voorwaarden en criteria opstellen, die staan uitgewerkt in een beleidsregel.
3. De bevoegdheid genoemd in het eerste lid kan pas worden gebruikt indien de daarin genoemde afspraken openbaar zijn gemaakt.
4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie.

Artikel 3:10 Afwijkend aanbieden

In afwijking van artikel 3:4 en 3:5 kan een andere wijze van aanbieden of een andere rangorde van toepassing zijn:

1. een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur, in zwaarwegende gevallen, ten aanzien van de zorgplicht als verhuurder een voor verhuur beschikbaar gekomen woonruimte uit eigen beheer aanbieden aan een eigen huurder;
2. een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur in overleg met de gemeente, in naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarwegende gevallen, een ter beschikking voor verhuur gekomen woonruimte toewijzen;
3. voor plaatsing op de onder lid 2 bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, zeer hoge mate van urgentie;
4. een woningcorporatie kan op basis van verhuurresultaten na overleg met burgemeester en wethouders alternatieve voorrangsbepalingen hanteren;
5. in het algemeen belang van volkshuisvesting, in het bijzonder de doorstroming, kunnen woningcorporaties in overleg met en toestemming van burgemeester en wethouders beslissen dat voor aangewezen woonruimten artikel 3:5, eerste lid onder a, niet van toepassing is.

Artikel 3:11 Directe aanbieding

1. In afwijking van artikel 3:4 en 3:5 kunnen uitsluitend woonruimten direct worden aangeboden indien:

- a. een passend aanbod moet worden gedaan aan statushouders, die op grond van en conform een wettelijke taakstelling in de gemeente een woonruimte aangeboden moeten krijgen;
 - b. personen op grond van artikel 3:7, 3:8 of 3:9 passend moeten worden gehuisvest;
 - c. er sprake is van een aanbod op grond van artikel 3:10;
 - d. woningzoekenden die op grond van artikel 4:8, vierde of vijfde lid, urgentie hebben toegezegd gekregen.
2. Voor de woningzoekenden bedoeld in het eerste lid, onder d, dragen woningcorporaties regionaal zorg voor een uniforme bemiddelingslijst en het doen van een éénmalig passend woningaanbod.

Artikel 3:12 Aanbieding door loting

1. Een woonruimte kan via loting worden aangeboden, indien deze door de woningcorporatie op een wijze als bedoeld in artikel 3:4, dertien weken vruchteloos of tenminste vijftig maal tevergeefs is aangeboden aan woningzoekenden.
2. De rangorde van artikel 3:5 is niet van toepassing op het eerste lid.

Artikel 3:13 Verantwoording toewijzing woonruimte

Woningcorporaties dienen openbaar te maken:

1. de inschrijfduur of de duur van de urgentieverklaring van de woningzoekende, waaraan het gepubliceerde woningaanbod uiteindelijk is toegewezen;
2. de woonruimten die zijn toegewezen anders dan op grond van artikel 3:5.

Artikel 3:14 Afhandeling klachten

1. Voor klachten ten aanzien van het toepassen en de uitvoering van regels volgens deze verordening, die niet gaan over een beschikking, stellen burgemeester en wethouders een klachtencommissie in.
2. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor een uniform protocol ten aanzien van klachtafhandeling.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheden uit het eerste en tweede lid mandateren aan de woningcorporaties.
4. Bij de klachtenafhandeling gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. in de woningmarktregio Haaglanden wordt een uniform klachtenprotocol gehanteerd;
 - b. de mogelijkheid tot indienen van klachten wordt openbaar gemaakt;
 - c. de klachtencommissie functioneert onafhankelijk van de woningcorporaties;
 - d. jaarlijks, per uiterlijk 1 maart, rapporteert de klachtencommissie over ingediende klachten en klachtafhandeling.
5. De besluiten over de ingediende klachten van de klachtencommissie zijn bindend voor woningcorporaties en degenen die de klacht hebben ingediend.
6. Verhuurders overleggen op verzoek alle noodzakelijke gegevens voor beoordeling van de klacht aan de klachtencommissie.

Hoofdstuk 4 Urgentie

Artikel 4:1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

1. Op een aanvraag om een urgentieverklaring beslissen burgemeester en wethouders bij wie de aanvraag wordt ingediend.
2. Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag nadat de toetsingscommissie over de aanvraag een advies heeft uitgebracht. Burgemeester en wethouders kunnen in een reglement criteria stellen die de onafhankelijkheid van de toetsingscommissie waarborgen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid mandateren aan een toetsingscommissie.

Artikel 4:2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:
 - a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager volgens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft; of,
 - b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4.6, eerste lid onder a; of
 - c. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de te verlenen zorg dient plaats te vinden, bij een aanvraag op grond van artikel 4.6, eerste lid onder b.
2. Voor de aanvraag van een urgentieverklaring stellen burgemeester en wethouders een formulier beschikbaar dat de aanvrager dient in te vullen bij de aanvraag.

3. Burgemeester en wethouders kunnen de onder het eerste lid genoemde bevoegdheden mandateren aan de woningcorporatie.
4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
5. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. een inschrijfnummer waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden.
 - b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
 - c. informatie over het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de aanvrager.
6. Burgemeester en wethouders stellen beleidsregels vast voor het verlenen van een urgentieverklaring aan woningzoekenden. Deze regels worden afgestemd op de beleidsregels van burgemeester en wethouders van de andere gemeenten binnen de regio.

Artikel 4:3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor passende woonruimte.
2. Het zoekprofiel geeft aan welke woonruimte voor deze aanvrager passend wordt geacht.
3. Het zoekprofiel van een urgentieverklaring dat is toegewezen op grond van artikel 4:6 en artikel 4:7, eerste en tweede lid, bevat qua grootte en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem. Een urgentieverklaring die is toegewezen op grond van artikel 4:7, derde lid, zal de daarbij passende woningtypen bevatten.
4. Het zoekprofiel bevat daarnaast het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
5. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
 - a. de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager;
 - b. het in artikel 4:2, vijfde lid, onder a bedoelde inschrijfnummer van de aanvrager;
 - c. de periode gedurende welke de urgentieverklaring geldig is;
 - d. voor hoeveel leden van het huishouden de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 4:4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied van een urgentieverklaring omvat de gehele woningmarktregio Haaglanden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in beleidsregels het zoekgebied waarin de urgentieverklaring geldig is beperken.

Artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
 - a. de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 2:3;
 - b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
 - c. de aanvrager kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
 - d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of was te voorzien;
 - e. het huisvestingsprobleem kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
 - f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een aan de aanvrager of lid van diens huishouden toe te rekenen handelen of nalaten.
 - g. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar een zelfstandige woonruimte of een andere zelfstandige woonruimte;
 - h. De aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 4:8 of artikel 4:9;
 - i. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
 - j. het huishoudinkomen hoger is dan anderhalf maal het norminkomen van artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag;
 - k. de aanvrager naar verwachting bij toepassing van de in artikel 3:5, eerste lid, rangorde binnen drie maanden een andere woonruimte kan krijgen;
 - l. de aanvrager in een onderkomen woont dat formeel geen zelfstandige woonruimte is, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a;

- m. de aanvrager niet eerst drie maanden zelf aantoonbaar heeft gereageerd op het beschikbare woningaanbod; tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6.
 - n. de aanvrager niet ten minste al twee jaar aansluitend staat ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeenten in de regio Haaglanden, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6.
2. Burgemeester en wethouders weigeren de aanvraag indien de aanvrager niet valt onder één van de in dit hoofdstuk opgenomen urgentiecategorieën.

Artikel 4:6 Wettelijke urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 4:5 eerste lid onder a tot en met l genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:
 - a. woningzoekenden die tenminste twee maanden verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
 - b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is. Hiervoor kunnen burgemeester en wethouders een advies inwinnen bij de toetsingscommissie op basis van een door het WMO-loket afgegeven advies over de mantelzorgrelatie. Het advies is gebaseerd op het format in bijlage VI.

Artikel 4:7 Overige urgentiecategorieën

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 4:5 eerste lid genoemde omstandigheden voordoet en indien een woonsituatie binnen de gemeente naar het oordeel van burgemeester en wethouders door sociale en/of medische omstandigheden zodanig is verstoord dat:
 - a. levensgevaar voor één of meer leden van het huishouden dreigt; of
 - b. één of meer leden van het huishouden zodanig geestelijk, emotioneel en/of lichamelijk belast is, dat volledige ontwrichting van het huishouden optreedt en de leden zelf niet in staat zijn dit op te lossen.
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 4:5 eerste lid, onder a tot en met l, genoemde omstandigheden voordoet en indien een woningzoekende een door burgemeester en wetgevers toegewezen woonkostentoeslag ontvangt die structureel is en noodzaakt tot verhuizing.
3. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien zich geen van de in artikel 4:5 eerste lid onder a tot en met k genoemde omstandigheden voordoet, aan herstructureringskandidaten en er al niet eerder voor de in het actiegebied gelegen woonruimte van de herstructureringskandidaat een urgentieverklaring is afgegeven.

Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring is geldig voor de termijn van drie maanden.
2. Voor herstructureringskandidaten geldt een afwijkende geldigheidstermijn van maximaal twaalf maanden.
3. De urgentieverklaring vervalt:
 - a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,
 - b. bij aanvaarding van vervangende woonruimte; of,
 - c. van rechtswege na verloop van de termijn genoemd in het eerste of tweede lid.
4. Binnen twee weken na afloop van de geldigheidstermijn van een toegewezen urgentieverklaring kan een aanvraag worden ingediend voor een eenmalig woonaanbod, indien de aanvrager kan aantonen dat deze urgentieverklaring niet binnen de termijn waarop deze geldig was kon worden benut en de toetsingscommissie dit bevestigend adviseert.
5. In afwijking van de bovenstaande leden kunnen burgemeester en wethouders besluiten, op advies van de toetsingscommissie, om een urgentieverklaring toe te wijzen voor een éénmalig bemiddelingsaanbod.

Artikel 4:9 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien er:

- a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de urgentieverklaring zou zijn geweigerd indien de juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest;
 - b. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:
 - a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten, indien de juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest of
 - b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.
 3. Ter voorbereiding van een besluit tot intrekking of wijziging van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een ter zake deskundig persoon.

Hoofdstuk 5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 5:1 aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Het is verboden om een woonruimte, zoals benoemd in bijlage III van deze, zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014:

- a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
- b. geheel of gedeeltelijk samen te voegen met andere woonruimte, ander dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
- c. om te zetten in onzelfstandige woonruimten;
- d. te verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten.

Artikel 5:2 aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders beschikbaar gesteld formulier, waarop is aangegeven welke documenten dienen te worden overlegd.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. het adres en de kadastrale ligging van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
 - I. de huidige huur- en/of koopprijs;
 - II. het aantal kamers;
 - III. het woonoppervlak;
 - IV. de woonlaag waarop de woonruimte is gelegen en
 - V. de staat van onderhoud.
 - d. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
 - I. de verwachte huur- en/of koopprijs;
 - II. het aantal kamers;
 - III. het aantal (on)zelfstandige woonruimten;
 - IV. de bouwtekening en/of aanvraag om bouw- of omgevingsvergunning;
 - V. het totaal aantal bewoners;
 - VI. de eigenaar of verhuurder die verantwoordelijk is voor het beheer van de woonruimte.

Artikel 5:3. Voorwaarden en voorschriften vergunning

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden en voorschriften verbinden:
 - a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
 - b. ten behoeve van een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte, waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - c. eisen zoals die zijn beschreven in afdeling 7.3 van het Bouwbesluit 2012 die betrekking hebben op overbewoning, reinheid en overlast;
 - d. bij het omzetten in onzelfstandige woonruimte naar meer dan vier wooneenheden doet de aanvrager een gebruiksmelding op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012;
 - e. goed verhuurderschap.
2. Een tijdelijke woonruimteontrekking wordt alleen verleend onder en met de volgende voorwaarden:

- a. De aanvrager toont aan dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteontrekking rechtvaardigt en waarbij vast staat dat die woonruimteontrekking niet langer dan vijf jaar zal duren. Deze termijn bedraagt ook na verlenging niet meer dan vijf jaar.

Artikel 5:4. Weigeringsgronden vergunning

Een vergunning als bedoeld in [artikel 21 van de Huisvestingswet 2014](#) kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een onaanvaardbare inbreuk plaatsvindt op een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte, waar de aanvraag betrekking op heeft;
- c. het onder a genoemde belang niet of niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- d. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
- e. in strijd is met de bepalingen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of
- f. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning.

Artikel 5:5 Beslissen vergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 5:2 bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag en brengen de beslissing schriftelijk ter kennis van de aanvrager.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. In de vergunning 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 vergunning is verleend;
 - c. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt kan worden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens op te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 5:6 intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning als bedoeld in artikel 5:5 intrekken op basis van [artikel 26 van de Huisvestingswet 2014](#).

Artikel 5:7 aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Het is verboden om een recht op een gebouw, zoals benoemd in bijlage IV van deze verordening, zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 (kadastraal) te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in [artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek](#) indien één of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

Artikel 5:8 Aanvraag splitsingsvergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in [artikel 22 van de Huisvestingswet 2014](#) wordt ingediend door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders beschikbaar gesteld formulier, waarop is aangegeven welke documenten dienen te worden overlegd.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. het adres en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
 - I. de huidige huur- en/of koopprijs;
 - II. het aantal kamers;
 - III. het woonoppervlak;
 - IV. de woonlaag waarop de woonruimte is gelegen en

V. de staat van onderhoud.

- d. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- e. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelte van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur;
- f. een bouwkundig rapport omvattende een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud van het gebouw.

Artikel 5:9. Voorwaarden en voorschriften splitsingsvergunning

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden en voorschriften verbinden:

- a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte.
- b. ten behoeve van een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.
- c. ten behoeve van een goed verhuurderschap.

Artikel 5:10. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
- c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
- d. in strijd is met de bepalingen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening of
- e. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag om splitsingsvergunning betrekking heeft, zich uit het oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of deels tegen splitsing verzet.

Artikel 5:11 Beslissen splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 5:7 bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag en brengen de beslissing schriftelijk ter kennis van de aanvrager.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. In de vergunning 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 splitsingsvergunning is verleend;
 - c. het aantal woonruimten dat na splitsing maximaal mag worden gerealiseerd;
 - d. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt kan worden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere gegevens op te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 5.12 Intrekken splitsingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning als bedoeld in artikel 5:11 intrekken op basis van artikel 26 van de Huisvestingswet 2014.

Hoofdstuk 6 Standplaatsen

Niet van toepassing in Pijnacker-Nootdorp

Hoofdstuk 7 Overige bepalingen

Artikel 7:1 Verslaglegging door eigenaren van woonruimte

1. Burgemeester en wethouders en eigenaren van woonruimten, in het bijzonder woningcorporaties, zorgen jaarlijks voor een monitor van de huisvesting van nader aan te geven categorieën

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

Artikel 7:2 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de verboden van artikelen 8, 21 of 22 van de Huisvestingswet 2014, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. De bestuurlijke boete wordt verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in bijlage V bij deze verordening wordt bepaald, indien de overtreding is begaan bij een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid kan de bestuurlijke boete, met uitzondering van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid wederom worden verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in bijlage V bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van eenzelfde voorschrift is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.
4. Bij toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage V van deze verordening.

Artikel 7:3 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 7:4 Onvoorziene omstandigheden en experimenten

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

Artikel 7:5 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 2:4 tot en met 2:8 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 8 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 8:1 Overgangsbepaling bezwaar en beroep

Op procedures inzake bezwaar en beroep die zijn ingesteld voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening 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 8:2 Overgangsbepaling urgentieverklaring, huisvestings-, splitsings- of onttrekkingsvergunning

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

Artikel 8:3 Overgangsbepaling doorstromer

Alle woningzoekenden die zich voor 1 juli 2019 als doorstromer hebben ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden behouden hun woonduur tot uiterlijk 1 juli 2021, waarna deze woonduur vervalt.

Artikel 8:4 Titel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2019.

Artikel 8:5 In werking treden

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2019 en vervalt uiterlijk per 1 juli 2023.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2019.

drs. B.S.M. Sepers
griffier

mw. F. Ravestein
voorzitter

Algemene toelichting

In deze toelichting wordt een beeld geschetst van de context waarbinnen de Huisvestingsverordening is opgesteld. Daarbij gaan we in op de wettelijke kaders, de inbedding in het gemeentelijk en regionaal beleid en wordt een aantal begrippen toegelicht.

1. Wettelijke kaders

Op 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. De Huisvestingswet 2014 droeg gemeenten op om uiterlijk op 1 juli 2015 een nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen. Daarvoor vastgestelde verordeningen zouden van rechtswege vervallen. In Pijnacker-Nootdorp is daarom, net als in de andere Haaglandengemeenten, in 2015 een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld. De Huisvestingswet beperkt de geldigheidsduur van een Huisvestingsverordening tot vier jaar. Dit omdat het beleid van gemeenten en rijk erop gericht moet zijn om verstoringen in de markt en schaarste te verhelpen, zodat na vier jaar het niet meer nodig is om een Huisvestingsverordening op te stellen. Het is met het oog op deze beperkte geldigheidsduur dan ook noodzakelijk om uiterlijk 1 juli 2019 opnieuw een Huisvestingsverordening vast te stellen, rekening houdend met de actuele omstandigheden inzake schaarste en verdringing die bepalen of een Huisvestingsverordening (nog) noodzakelijk is.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. Burgers mogen daarom zo min mogelijk worden belemmerd in hun wensen om zich ergens te vestigen. De Huisvestingswet maakt het dan ook niet meer mogelijk om regels te stellen aan de toewijzing en de verdeling van koopwoningen. Tevens zijn andere beperkende voorwaarden zoals leefbaarheid van en in de wijk niet meer toegestaan. De verordening mag dan ook alleen nog zijn werking hebben, waar dat nodig is: *een Huisvestingsverordening is een instrument 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*. Het aantonen van schaarste is dus de voorwaarde die moet worden ingevuld, voordat de gemeente over mag en kan gaan tot het vaststellen van een verordening. Alleen dan mag het recht van burgers op vrije vestiging worden verstoord.

2. 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 op de inhoud en functie, inclusief een toelichting op de wijze waarop deze onderdelen in Pijnacker-Nootdorp worden ingevuld.

Woonvisie

De basis voor de gemeentelijke invulling van zowel de verordening als de prestatieafspraken met de woningcorporaties ligt in de lokale woonvisie en de provinciale visie op Ruimte en Mobiliteit. Hierin wordt uitgestippeld wat het woonbeleid is voor de langere termijn en wordt benoemd of en waar het knelt op de woningmarkt, welke groepen effecten van schaarste ondervinden en hoe de gemeente wil

sturen op het verminderen van de schaarste. Daarbij worden uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling in de beschikbaarheid van de sociale voorraad, als basis voor nadere prestatieafspraken. In Pijnacker-Nootdorp wordt gewerkt met een Uitvoeringsstrategie Wonen. Deze is de basis voor de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. In december 2018 is de startnotitie voor een nieuwe Woonvisie voor Pijnacker-Nootdorp door de raad vastgesteld. Dit vormt het startpunt van het proces dat moet resulteren in een Woonvisie voor Pijnacker-Nootdorp tot 2030. Deze visie zal, na vaststelling, de huidige Uitvoeringsstrategie Wonen gaan vervangen.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken worden tussen de gemeenten en de woningcorporaties afspraken gemaakt over de uitvoering van het woonbeleid. Dit gebeurt zowel op lokaal als op regionaal niveau. De prestatieafspraken zijn daarmee dé plek waar gemeente en woningcorporatie(s) met elkaar vaststellen wie er specifiek tot de doelgroep van het woonbeleid behoort, welke groepen door schaarste in de knel komen en welke inspanningen gemeente en woningcorporatie(s) leveren om dit aan te pakken. De prestatieafspraken gaan onder meer over huurprijnsbeleid en woningvoorraadontwikkeling, factoren die sterk bepalend zijn voor het ontstaan van schaarste. In Pijnacker-Nootdorp worden jaarlijks gesprekken gevoerd over prestatieafspraken. Met vrijwel alle corporaties lukt het om tot afspraken te komen, met enkele corporaties zijn er fundamentele verschillen van inzicht die maken dat prestatieafspraken (op onderdelen) niet tot stand komen.

De aanvullende werking tussen beide instrumenten is ook precies de reden waarom rijk en provincie veel waarde hechten aan de congruentie tussen de Huisvestingsverordening en de prestatieafspraken: het ondersteunt de gedachte van een brede en samenhangende inzet van de instrumentenkoffer voor het oplossen van de schaarste.

Prestatieafspraken of convenanten over woonruimtebemiddeling en woonruimteverdeling zijn niet meer toegestaan in de nieuwe Huisvestingswet 2014. Als een gemeente hierop wil sturen kan dit uitsluitend via een verordening. Door in de prestatieafspraken met de woningcorporaties wel op te nemen welke doelgroepen centraal staan in het woonbeleid en welke groepen door schaarste in de knel komen, ontstaat er voor zowel de gemeente als de woningcorporaties een duidelijk gemeenschappelijk handelingskader.

Verordening

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

- Algemene regels ten aanzien van woonruimteverdeling en verlening huisvestingsvergunning;
- Voorrangsregels bij toewijzing van woonruimte en verlening van huisvestingsvergunningen, inclusief regionale urgentieregeling;
- Bepalingen t.a.v. wijzigingen in de voorraad (splitsing, samenvoeging, onttrekking, vorming, enz.);
- Bepalingen t.a.v. monitoring.

De Huisvestingsverordening is dus een uitvoeringsinstrument voor het verdelen van de jaarlijks vrijkomende, schaarse, sociale huurwoningen. In de prestatieafspraken staat het (beleidsmatig) kader. De huisvestings-verordening stelt gemeenten in staat om ter bestrijding van specifieke gevolgen van schaarste voorrangsregels in te zetten, zoals bijvoorbeeld door voorrangsregels voor urgent woningzoekenden. De Huisvestingsverordening stelt gemeenten daarnaast in staat ter bestrijding van de gevolgen van schaarste ook een vergunningstelsel voor wijzigingen in de voorraad in te zetten (dat wil zeggen voor splitsing, samenvoeging, vorming en onttrekking van woningen).

De gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp acht deze verordening noodzakelijk en geschikt om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimten te bestrijden. De Huisvestingsverordening is in samenwerking en in afstemming met de acht andere Haaglandse regiogemeenten opgesteld.

Inschrijving

Woningzoekenden moeten zich inschrijven om te kunnen reageren op een aangeboden woning. Na betaling van het inschrijfgeld kunnen woningzoekenden reageren en inschrijfduur opbouwen. Verhuurders houden hiertoe een uniform medium aan, zijnde een inschrijfregister (Woonnet-Haaglanden). In dit register zijn urgentieverklaringen aangetekend. De uitvoering van inschrijving is de verantwoordelijkheid van de verhuurders en wordt uitgevoerd door de Sociale verhuurders Haaglanden (SVH), de koepel van de 15 actieve corporaties in de regio. Zij stellen hiertoe, in afstemming met de gemeenten waar zij werkzaam zijn, een protocol op. Er wordt in het systeem voor woningzoekenden geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Woningzoekenden worden op inschrijfduur, 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. Jaarlijks vindt een aanschrijving plaats om het bestand van woningzoekenden te schonen.

3. Regionale samenwerking bij het opstellen van een Huisvestingsverordening.

De Huisvestingsverordening uit 2015 is in samenwerking en in afstemming met de acht andere voormalige Haaglandengemeenten opgesteld. De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een Huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar geldig is. Dat betekent dat moet overwogen worden of de momenteel geldende Huisvestingsverordening uit 2015 nog noodzakelijk is vanuit het oogpunt van eventuele schaarste en verdringing op de woningmarkt. De gemeenten hebben met elkaar geconstateerd dat er nog steeds sprake is van schaarste in het sociale segment van de woningmarkt. Daarom is er een basis voor een nieuwe Huisvestingsverordening met het oog op een goede verdeling in de komende vier jaar. De voorliggende Huisvestingsverordening is wederom in samenwerking met de andere acht gemeenten uit de voormalige regio Haaglanden tot stand gekomen.

4. Wat zijn de belangrijkste bepalingen, begrippen en uitgangspunten uit de Huisvestingswet 2014?

a. Schaarste:

De wetgever stelt aan lokale sturing een aantal voorwaarden. De gemeenteraad moet enerzijds 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;
- Schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van de gemeente.

b. 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.

c. Werkingsduur:

Op grond van de Huisvestingswet 2014 is de werkingsduur van de Huisvestingsverordening maximaal vier jaar. Dit is onder andere bepaald omdat woonruimteverdeling alleen de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste mitigeert, maar de schaarste zelf niet oplost. De Huisvestingsverordening moet daarom ingebed zijn in een bredere beleidsvisie, waarin gestreefd wordt naar een structurele oplossing.

d. Categorieën goedkope woonruimte:

Regels kunnen alleen worden opgesteld voor goedkope huurwoningen (van woningcorporaties en/of van particuliere verhuurders) die zijn aangewezen als schaarse woonruimte. Het is verboden om buiten de Huisvestingsverordening om andere of aanvullende afspraken te maken over verdeling van woningen. Met de woningbouwcorporaties kunnen prestatieafspraken worden gemaakt, maar deze mogen geen betrekking hebben op woonruimteverdeling. Wel mogen afspraken worden gemaakt over wat beschouwd wordt als schaars dan wel welke groepen in de knel zitten en over de beschikbaarheid van woningen.

e. Huisvestingsvergunning:

De gemeenteraad moet op grond van de Huisvestingswet 2014 de goedkope woonruimte aanwijzen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden verleend. Uitsluitend dat deel waar de schaarste betrekking op heeft, kan als vergunningplichtig worden aangewezen.

f. Urgentieregeling:

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om een urgentieregeling in te stellen. Daarbij is bepaald dat minimaal twee categorieën woningzoekenden moeten worden opgenomen in een urgentieregeling, zijnde:

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

g. Maatschappelijke en economische binding:

Bij woningtoewijzing kan voorrang worden gegeven aan personen met een maatschappelijke of economische binding. Onder voorwaarden mag maximaal de helft van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang worden toegewezen aan regionaal gebonden en maximaal de helft daarvan weer aan lokaal gebonden. Deze bindingsvoorwaarden mogen niet worden gesteld:

- bij de huisvesting van woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijk opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld en
- bij statushouders.

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 wel en wat niet mag worden verstaan onder economische en maatschappelijke binding.

h. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad:

De Huisvestingswet maakt ook bij wijzigingen in de woonruimtevoorraad nadrukkelijker de koppeling met schaarste. Leefbaarheid mag nog wel een overweging zijn bij het al dan niet verlenen van een vergunning, maar dit is een afgeleide, secundaire overweging. Het is bijvoorbeeld toegestaan om te weigeren indien het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Nieuw is dat op grond van de gewijzigde Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek uit 2014 (de zogenaamde Rotterdamwet) een vergunning tot woningvorming is toegevoegd aan de Huisvestingswet 2014.

i. Bibob -onderzoek:

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk om een Bibob-onderzoek in te stellen bij een aanvraag tot wijziging van de woningvoorraad zoals beschreven in artikel 21 en 22 van de Huisvestingswet. Hiermee kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat criminele ondernemers anderen kunnen duperen bij kamerverhuur.

5. Wat zijn de belangrijkste veranderingen in de Huisvestingsverordening ten opzichte van 2015?

1. De Huisvestingsverordening gaat nog steeds alleen over betaalbare huurwoningen. Dat zijn woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€720,42 per 1-1-2019). Het gaat hierbij over woningen van woningcorporaties, maar ook over woningen van particuliere verhuurders. In tegenstelling tot in de grote steden, worden in Pijnacker-Nootdorp geen aanvullende regels gesteld over middeldure huurwoningen (met een huurprijs boven de € 720,42 per 1-1-2019).
2. De regels ten aanzien van een urgentieverklaring zijn gewijzigd. Waar in de verordening uit 2015 de criteria stonden opgenoemd waaronder een urgentieverklaring wel wordt verleend, is er in de voorliggende verordening voor gekozen om de criteria op te nemen die leiden tot weigering van de urgentieverklaring. Hiermee beogen we aanvragers vooraf meer duidelijkheid te geven over wanneer een dergelijke verklaring wordt verleend.
3. Er zijn artikelen opgenomen die betrekking hebben op het onttrekken van woonruimten aan voorraad, het splitsen van woningen in meerdere (al dan niet zelfstandige) woonruimte en het samenvoegen van woonruimten. Dit om regels te kunnen stellen aan het behoud van bepaalde woningen voor een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad aan de ene kant en het voorkomen van overlast aan de andere kant. Dit is een uitbreiding ten opzichte van de bestaande Huisvestingsverordening in Pijnacker-Nootdorp en is ingegeven door in de praktijk voorkomende situaties.
4. De gemeente blijft verplicht om tijdig te zorgen voor huisvesting van de aan haar toegewezen vergunninghouders. De regels in de voorliggende Huisvestingsverordening zijn aangepast aan de dagelijkse praktijk. Dat betekent dat statushouders geen urgentieverklaring meer krijgen, maar door middel van een eenmalig passend aanbod een woning aangeboden krijgen.
5. De mogelijkheid om urgentie aan te vragen om met voorrang een woning te kunnen vinden wordt aangescherpt. Om zeker te zijn dat alleen zij die het echt nodig hebben, hiervoor in aanmerking komen, worden er weigeringsgronden toegevoegd aan de onderliggende beleidsregels. Deze beleidsregels zijn bij de inwerkingtreding van deze verordening beschikbaar. Daarnaast kan een eventuele verlenging van een urgentie altijd ingevuld door een eenmalig aanbod, indien de betrokkene daar om verzoekt. Ter bevordering van de doorstroming kunnen bij uitzondering complexen, of woningen worden uitgesloten voor toewijzing op basis van urgentie. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden bij nieuwbouwcomplexen. De voorwaarden voor urgentie op basis van mantelzorg zijn verduidelijkt.
6. Verder zijn er verschillende maatregelen opgenomen om de doorstroming te bevorderen. Zo krijgen woningzoekenden die een grote woning achterlaten voorrang. Deze voorrang is niet meer afhankelijk van het aantal mensen dat nu in de grote woning woont. Deze schaarse woningen spelen een belangrijke rol bij doorstroming en verhuisketens.
7. De gebruikte taal is waar mogelijk vereenvoudigd met als doel de verordening leesbaarder en begrijpelijker te maken.
8. De opbouw van de verordening is vereenvoudigd door een opbouw in hoofdstukken met als doel eventuele toekomstige wijzigingen in de verordening makkelijker in te kunnen voegen.

6. Wat is er ongewijzigd gebleven in de Huisvestingsverordening?

1. Het maximum inkomen van een huishouden voor het huren van een woonruimte met een huur tot de huurprijsgrens blijft gehandhaafd op 1,5 maal het norminkomen voor een meerpersoonshuishouden zoals beschreven in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag.
2. Er is nog steeds sprake van regionale schaarste. Dat rechtvaardigt dat 50% van het vrijkomend aanbod wordt toegewezen aan regionale woningzoekenden.

3. Er is nog steeds sprake van lokale schaarste in Pijnacker-Nootdorp. Dit wordt onderbouwd op het niveau van de gemeente in bijlage II van de Huisvestingsverordening. Het lokale maatwerk mag bestaan uit de helft van de regionale toewijzingen en dus maximaal 25% van alle toewijzingen bedragen.

7. Schaarste

Om de nieuwe Huisvestingsverordening te mogen vaststellen moet worden aangetoond dat binnen de lokale en regionale woningvoorraad sprake is van schaarste. De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente immers om aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument van de Huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet. Hieronder wordt aangetoond dat sprake is van schaarste in de sociale huurvoorraad van woningen met een huur tot de huurprijsgrens. Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist. Dit is in het bijzonder het geval voor mensen die een urgente huisvestingsbehoefte hebben.

Het uitgangspunt van zowel de Huisvestingswet 2014 als de voorliggende verordening is de vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt. Niettemin legitimeren de aanwezigheid van groepen in de knel en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden dat er door de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de andere gemeenten in de regio Haaglanden tijdelijk wordt (bij-)gestuurd. 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 en niet in de verdeling ervan. Met het oog op het voorgaande is het tevens gelegitimeerd om via een vergunningstelsel voor splitsing, samenvoeging, vorming en onttrekking van woningen grip te houden op aanpassingen of wijzigingen in de gehele woningvoorraad.

Met de verordening kan geborgd worden dat het aanbieden en toewijzen van woningen op een evenwichtige, rechtvaardige en op een transparante wijze gebeurt en dat wijzigingen in de woningvoorraad weloverwogen plaatsvinden. Doordat de verordening een publiekrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen omtrent het sturingsinstrumentarium alsmede het vergunningstelsel democratisch gelegitimeerd zijn. Hieronder wordt eerst ingegaan op regionale schaarste en daarna op lokale schaarste.

7.1. 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 aangetoond. Aanvullend stelt de provincie Zuid-Holland in de Visie Ruimte en Mobiliteit (vastgesteld in 2014 en laatstelijk gewijzigd op 30 mei 2018 en in werking getreden op 29 juni 2018) dat er sprake moet zijn van een voldoende aanbod van sociale woningbouw. De Huisvestingsverordening is een instrument om de schaarste te verdelen. Gemeenten moeten maatregelen nemen om de schaarste te beperken en als het kan te laten verdwijnen, in de vier jaar dat de Huisvestingsverordening geldig is. Hiervoor nemen de negen gemeenten in de woningmarktregio de volgende maatregelen:

- maken van regionale prestatieafspraken met woningcorporaties;
 - maken van lokale prestatieafspraken met woningcorporaties;
 - inzetten op de bouw van sociale huurwoningen en (huur)woningen in de duurdere segmenten.
- Dit laatste met het oog op de bevordering van de doorstroming in het sociale segment.

De gemeentelijke woonvisies en de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit bieden de basis voor de prestatieafspraken. De Huisvestingsverordening, de prestatieafspraken, de gemeentelijke en de provinciale woonvisie vormen gezamenlijk de basis voor de aanpak van schaarste en om te zorgen voor voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen.

In de woningmarktregio Haaglanden zijn goedkope huurwoningen (tot de huurprijsgrens € 720,42) schaars. Daarom is in de Huisvestingsverordening opgenomen dat het verplicht is voor deze woningen een huisvestingsvergunning aan te vragen. Het is immers binnen dat deel van de regionale woningvoorraad dat zich onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen voordoen.

De samenwerkende gemeenten in Haaglanden hebben er voor gekozen het begrip schaarste voor de hele regio te definiëren. Het is mogelijk dat sommige categorieën woonruimte met een huur onder de huurprijsgrens in de ene gemeente minder schaars zijn dan in andere, maar er blijft nog steeds sprake van schaarste. De mate waarin specifieke woonruimte schaars is, kan echter per gemeente verschillen. Wanneer de schaarste niet op regionaal niveau wordt gedefinieerd, maar op gemeentelijk niveau kan dit er toe 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 in strijd met het principe van een ongedeelde woningmarktregio, die toegankelijk is voor alle huishoudens uit de doelgroep, uit alle gemeenten. Vanuit dit principe is er voor gekozen om het begrip schaarste niet verder te definiëren.

De regionale schaarste wordt ook zichtbaar wanneer gekeken wordt naar cijfers over de huidige situatie. De vraag in de regio naar sociale huurwoningen overschrijdt het aanbod ieder jaar in ruime mate.

- I. Zo blijkt uit de Jaarmonitor 2018 van Explica, dat in de regio ruim 140.000 zelfstandige huurwoningen van de woningcorporaties staan die worden verhuurd tegen een prijs onder de huurprijsgrens en bereikbaar zijn voor de huishoudens met een inkomen van minder dan € 38.035 (2019). Ongeveer 120.000 van deze woonruimten hebben een huur onder de hoogste aftoppingsgrens en zijn bereikbaar voor de huishoudens met een inkomen van onder de € 22.700 /30.825 (eenpersoons-, of meerpersoonshuishouden).
- II. In de Aanbodrapportage 2018 van Explica is in kaart gebracht dat er in de regio Haaglanden bijna 137.500 huishoudens staan ingeschreven voor een sociale huurwoning. Daarvan zijn ruim 73.000 huishoudens actief woningzoekend, wat betekent dat zij reageren op vrijkomend aanbod.
- III. Tegenover deze vraag staat een jaarlijks aanbod van ongeveer 6% van de 140.000 gereguleerde woningen. Dit betekent ongeveer 7.900 woningen per jaar.
- IV. Het aantal reacties op aangeboden woningen lag in 2018 op gemiddeld ruim 255 reacties per woning, hetgeen kan worden gekenmerkt als een woningmarktsituatie waarin sprake is van schaarste.

Ondanks inspanningen om de schaarste te verminderen, is het niet aannemelijk dat de schaarste op korte termijn vermindert. Daarvoor zijn de volgende redenen:

- I. In het onderzoek WoON2015 zijn woonwensen geïnventariseerd. Deze woonwensen zijn met de regionale huishoudensprognoses gecombineerd. Dit leidt tot een indicatie van de schaarste per type woning. Op basis van de woonwensen zal de schaarste in de huursector in de regio zich in alle segmenten voordoen, maar vooral ontstaan bij de eengezinswoningen, met name de goedkopere.
- II. 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 met circa 9.000 en van andere verhuurders met circa 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.¹
- III. In de Aanbodrapportage regio Haaglanden van 2015 en 2018 van Explica staat aangegeven dat de voorraad sociale huurwoningen met ruim 9.000 woningen is afgenomen van 149.285 op 1-1-2015 tot 141.011 op 1-1-2018
- IV. De regio heeft te kampen met de situatie dat een aantal van de grootste corporaties die in de regio actief zijn, een zeer beperkte investeringsruimte heeft. Dit speelt met name bij de corporatie Vestia.
- V. 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.
- VI. In het convenant "Gaten dichten in Haaglanden" hebben de regionale gemeenten afspraken gemaakt over (her)verdeling van de sociale voorraad over de regio, hiermee wordt nadrukkelijk ingezet op totstandbrenging en behoud van een afdoende betaalbare woningvoorraad.

In de woningmarktregio Haaglanden zijn grote woningen over het algemeen schaarser dan kleine woningen. Om die reden worden grotere woningen gereserveerd voor grotere huishouden en zijn er normen voor het minimum aantal leden dat een huishouden moet tellen om bepaalde grotere woningen te mogen betrekken.

7.2. Lokale schaarste:

De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente om aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument Huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet. Onder 7.1 is ingegaan op de regionale schaarste, in deze paragraaf wordt gekeken naar de lokale schaarste in Pijnacker-Nootdorp. De corporatievoorraad in Pijnacker-Nootdorp behoort met circa 21% tot de kleinste in de regio. Binnen deze beperkte voorraad is het aandeel van sociale voorraad met een huurprijs onder de aftoppingsgrens klein. In het Tabellenboek 2018 Pijnacker-Nootdorp van Explica is de lokale schaarste van Pijnacker-Nootdorp in kaart gebracht. Daaruit bleek dat er in 2018 in Pijnacker-Nootdorp 171 corporatiewoningen vrij kwamen voor verhuur. En dat ruim 13.700 woningzoekenden in 2018 op het woningaanbod in Pijnacker-Nootdorp hebben gereageerd. Hiervan kwamen 766 uit de gemeente zelf. Gemiddeld werd er in 2018 199 keer gereageerd op een woningadvertentie.

1) Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

Wachttijden behoren voor de meeste doelgroepen in Pijnacker-Nootdorp tot de langste in de regio, blijkens de Aanbodrapportage 2018 van Explica. In Pijnacker-Nootdorp is de mediane inschrijfduur (exclusief lokaal maatwerk) het hoogste met 86 maanden. Daar waar een doorstromer in de regio in 2018 een mediane inschrijfduur heeft van 35 maanden, is dit in Pijnacker-Nootdorp 73 maanden. Voor een starter is dit 66 maanden in de regio en 102 maanden in Pijnacker-Nootdorp. Het is daarbij relatief moeilijk voor woningzoekenden om een woning in de eigen gemeente te vinden. Dit komt enerzijds door de beperkte sociale voorraad en anderzijds door de regionale druk op de lokale sociale woningmarkt en de landelijke taakstelling. De schaarste leidt vermoedelijk tot het vertrek van woningzoekenden die liever in Pijnacker-Nootdorp waren gebleven. Geconcludeerd moet dan ook worden dat in Pijnacker-Nootdorp sprake is een brede schaarste in het sociale huursegment. Dit blijkt onder andere uit de meest recente cijfers² over de sociale huursector in Haaglanden.

Toenemende druk op het gemeentelijk aanbod

De druk op het gemeentelijk aanbod is de resultante van het aantal woningzoekenden die (minimaal een maal) gereageerd hebben gedeeld door het aantal woningzoekenden dat een aanbieding heeft gekregen. Hoe hoger het cijfer, hoe groter de druk op het aanbod. In 2018 is de druk op het gemeentelijk aanbod toegenomen tot 23,3. In de regio is de druk op het gemeentelijk aanbod in Pijnacker-Nootdorp het hoogst. Wanneer we dit cijfer vergelijken met de druk op het gemeentelijk aanbod van 2015 (zijnde 10,7) is te zien dat de druk snel oploopt, terwijl het aantal verhuringen juist afneemt. Met slechts 171 verhuringen is de mutatiegraad gedaald tot 2,7% voor eengezinswoningen en 5,2 % voor overige woningen in van 2018. De kans op een woning is in 2018 afgenomen tot 1,2% en daarmee het op een na laagste van de regio. De kans op een woning wordt berekend door het aantal geslaagde woningzoekenden binnen het geadverteerde woningaanbod te delen door het aantal reagerende woningzoekenden op het geadverteerde woningaanbod. Een andere trend die laat zien dat er sprake is van lokale schaarste is het aantal reacties. Deze zijn toegenomen van 18.737 in 2015 naar 29.300 in 2018.

Nieuwbouw, doorstroming en behoud van de voorraad

De investeringscapaciteit van de lokale corporaties is ver onder het landelijk gemiddelde. Dit heeft een negatief effect op de ontwikkeling van nieuwe sociale woningen en op het realiseren van de duurzaamheidsopgave in dat segment. Desondanks wordt in Pijnacker-Nootdorp gewerkt aan de bouw van nieuwe woningen in zowel de vrije sector als de sociale sector. In Pijnacker-Noord zijn 66 sociale huurwoningen begin 2019 gereed om te betrekken en in 2019 wordt gebouwd aan nieuwe sociale huurwoningen aan de Zonnedaauw in Nootdorp (combinatie van wonen en zorg) en in het Groene Vizier in Keijzershof. De woonwijk Tuindershof is in voorbereiding en voorziet in 40% sociale woningbouw, terwijl momenteel ook gewerkt wordt aan de voorbereiding van woonwijk De Scheg, die 30% sociale woningbouw zal gaan bevatten.

Naast nieuwbouw zet de gemeente ook in op doorstroming. In de woningmarktregio Haaglanden zijn grote woningen over het algemeen schaarser dan kleine woningen. Door grotere woningen ook voor grotere huishoudens in te zetten, komen verhuisketens op gang. Kleinere woningen komen vrij en kunnen weer worden verhuurd aan passende huishoudens. Om dit te bereiken zijn er normen voor het minimum aantal leden dat een huishouden moet tellen om bepaalde grotere woningen te mogen betrekken.

Tot slot spant de gemeente zich in voor het behoud van de bestaande sociale voorraad. Verschillende corporaties verkopen en liberaliseren woningen, met de Vestia-problematiek als grootste risico voor met name de kern Nootdorp.

8. Regionaal maatwerk

In de regio Haaglanden doet zich schaarste voor. Dit leidt er onder andere toe dat woningzoekenden die reeds in de regio wonen en daaraan gebonden zijn, in de knel kunnen komen door woningzoekenden van buiten de regio. Gestreefd wordt naar de beperking van deze vorm van verdringing. Schaarste situaties en de effecten daarvan alsmede de uitbreidingsmogelijkheden in de gehele woningmarktregio, waartoe een gemeente behoort, zijn relevant. Op regionaal niveau vindt verdringing van regionale woningzoekenden met grote huishoudens plaats. Uit het Tabellenboek 2018 Pijnacker-Nootdorp van Explica blijkt dat de regionale mutatiegraad voor woonruimten vanaf 80 m² maar 2% bedroeg, ten opzichte van een regionale mutatiegraad van 8,6% voor woonruimten tot 50 m². Daarnaast blijkt uit de Jaarmonitor 2018 van Explica dat de gemiddelde wachttijd voor woonruimten vanaf 80 m² regionaal 75 maanden bedraagt. Het gaat om de mediane inschrijfduur in maanden. De uitbreidingsmogelijkheden om deze verdringing op korte termijn op regionaal niveau te verlichten zijn zeer beperkt. Dit noodzaakt de inzet van regionaal maatwerk voor woningzoekenden met economische en maatschappelijke binding.

2) Tabellenboek 2018 Pijnacker-Nootdorp, Explica i.o.v. Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden, dd. 28 februari 2019

De Huisvestingsverordening beschrijft (in de begripsomschrijving) wat wordt verstaan onder economische en maatschappelijke binding aan de regio.

9. Lokaal maatwerk

In het woonruimteverdeelsysteem is het opnemen van lokale voorrangregels mogelijk. Het gaat daarbij om maximaal 25% van het totaal aantal verhuringen. Lokaal maatwerk mag worden toegepast met als doel het wegnemen van 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 regionaal 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. Pijnacker-Nootdorp maakt gebruik van het lokaal maatwerk om de kansen op een woning in de eigen gemeente te vergroten en deze kans meer in lijn brengen met de regionale gemiddelden. In het gemeentelijk beleid komt de ambitie voor het doorlopen van een lokale wooncarrière terug in onder andere de Toekomstvisie en de Ruimtelijke Structuurvisie: Ruimte maken, Ruimte laten. Om de kansen voor het doorlopen van een lokale wooncarrière te vergroten wordt prioriteit gegeven aan de kansen van de eigen bevolking. De slaagkansen en wachttijden gecombineerd met de lage mutatiegraad laten zien dat de gehele sociale doelgroep (met uitzondering van senioren woningzoekenden) het moeilijk heeft binnen de gemeente. Burgemeester en wethouders informeren de andere gemeenten in de regio over de manier waarop het lokaal maatwerk wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie.

Artikelsgewijze toelichting

HOOFDSTUK 1

Artikel 1:1

Sub f. doorstromer

Wanneer een woningzoekende een woning accepteert in de regio Haaglanden, wordt de woningzoekende uitgeschreven uit het register van woningzoekenden. Als de huurder die reeds is toegetreden tot de regio Haaglanden wil doorstromen naar een andere, beter passende woning krijgt de doorstromer woonduur mee. Woonduur is in de verordening eveneens gedefinieerd. Er kan maximaal vijf jaar woonduur worden opgeteld bij de inschrijfduur. Door de combinatie van inschrijfduur en woonduur heeft de doorstromer een grotere kans op een andere woning.

Een belangrijke reden voor deze regeling is het optimaal benutten van het woningaanbod binnen de regio Haaglanden. Een doorstromer kan vanuit diens woning doorstromen naar een woning welke beter past bij de samenstelling van diens huishouden. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld huishoudens die niet langer een woonruimte voor een meerpersoonshuishouden nodig hebben doorstromen naar een woonruimte passend voor een eenpersoonshuishouden, of andersom. Bij een door deze doorstroomregeling ontstane doorstroomketen zal uiteindelijk een woonruimte beschikbaar komen voor een starter.

In tegenstelling tot de definitie van doorstromer in de vorige verordening zal een doorstromer worden aangemerkt als een woningzoekende die reeds is toegetreden tot de regio Haaglanden. Met de grote druk op de regio Haaglanden is het niet wenselijk om een woningzoekende van buiten de regio als doorstromer toe te laten toe treden tot de regio Haaglanden. Ook woningzoekenden die over een koopwoning beschikken en willen toetreden tot de sociale woningvoorraad worden niet als doorstromer aangemerkt. Koopwoningen vallen buiten de reikwijdte van de Huisvestingswet 2014.

Woningzoekenden die op 1 juli 2019 als doorstromer staan geregistreerd behouden tijdelijk (zijnde tot 1 juli 2021) het recht om mee te dingen naar het aanbod als doorstromer.

HOOFDSTUK 2

Artikel 2:1

In het eerste lid is, overeenkomstig de Huisvestingswet 2014 (bevestigd in Kamerstuk -35036-2), de reikwijdte van hoofdstuk 2 beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens. Er is bewust gekozen voor alle woningen, omdat de schaarste zo omvangrijk is dat kwantitatief alle woningen noodzakelijk zijn. Dit laat onverlet dat er woningen zijn die minder goed verhuren via de algemeen gangbare werkwijze, maar door andere wijze van aanbieden wel verhuurd worden.

Lid 2

In het tweede lid zijn woonruimten opgenomen waarop hoofdstuk 2 van deze verordening niet van toepassing is, zoals onzelfstandige woonruimten. Daarnaast geldt dit niet voor woningen die worden verhuurd aan studenten met een campuscontract, omdat:

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

Artikel 2:2

In dit artikel zijn woonruimten aangewezen, conform artikel 7 en 8 van de Huisvestingswet 2014, waarvoor een verbod geldt op het in gebruik nemen en geven zonder een huisvestingsvergunning.

Artikel 2:3

In dit artikel staat omschreven wie, krachtens artikel 10 van de Huisvestingswet 2014, behoort tot de categorieën woningzoekenden die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met een huurprijs tot de huurprijsgrens.

Artikel 2:4 en 2:5

Dit artikel geeft invulling aan artikel 5 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2:6

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 woningmarktregio Haaglanden.

Lid 1

In het eerste lid is bepaald dat de grootte van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de grootte van de woonruimte. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passend zijn bij de grootte van de woonruimte. Om overbewoning tegen te gaan zal op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning worden gekeken naar het bepaalde in artikel 7.18 van Bouwbesluit 2012. Echter, het voorschrift van dit artikel zal (conform de integrale nota van toelichting van Bouwbesluit 2012) verder niet dienen als normstelling in het kader van de verdeling van woonruimte.

Lokale omstandigheden kunnen voor een gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling in een bouwverordening. Wanneer in strijd met het Bouwbesluit 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.

Lid 2

Indien de aard van de woonruimte betrekking heeft op de bijzondere kenmerken van toegankelijkheid van de woning, in het bijzonder de toegankelijkheid van personen met een lichamelijke beperking, kan worden afgeweken van normen uit het eerste lid. Om woonruimten met bijzondere kenmerken van toegankelijkheid met voorrang aan te bieden aan mensen voor wie, op grond van een indicatie voor zorg vanuit de Wet Langdurige Zorg (Centraal Indicatieorgaan Zorg) of voor specifieke ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning de woonruimte bijzonder passend is worden de normen uit het eerste artikel ondergeschikt geacht aan de passendheidsnorm van het tweede lid. 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.

Lid 3

De passendheid met betrekking tot de toegankelijkheid uit het tweede lid wordt uitsluitend bepaald op grond van de in het derde lid benoemde criteria.

Artikel 2:7

In dit artikel zijn de weigeringsgronden krachtens artikel 15, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 omschreven. Op basis van de bevoegdheid voortvloeiend uit artikel 9 van de Huisvestingswet 2014 zijn criteria vastgelegd voor het verlenen van een huisvestingsvergunning. De genoemde weigeringsgronden laten onverlet de toepassing van artikel 15 van de Huisvestingswet 2014.

Lid 1, onder a

Op grond van artikel 15, eerste lid van de Huisvestingswet, kan een huisvestingsvergunning niet worden verleend aan een woningzoekende die niet behoort tot de aangewezen categorie woningzoekenden.

Lid 1, onder b

Om verdringing te voorkomen en ongewenst effecten van schaarste op de woningmarkt te bestrijden is het in de regio niet toegestaan dat een woningzoekende een woonruimte, die aan een vergunning onderhevig is, huurt als de woningzoekende reeds eigenaar of huurder van een andere zelfstandige woonruimte is.

Lid 1, onder c

Bij het toewijzen van een woonruimte is het van groot belang dat de woonruimte, die aan een vergunning onderhevig is, ook daadwerkelijk in gebruik zal worden genomen en niet op andere wijze, door een ander dan de belanghebbende, in gebruik zal worden genomen. Bijvoorbeeld door deze te verhuren aan derden.

Lid 1, onder d

Gelet op artikel 10, 11 en 15 van de Huisvestingswet 2014 kan in deze verordening zijn bepaald dat een andere woningzoekende met voorrang recht heeft op een woonruimte. Indien een andere woningzoekende voorrang heeft, kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd.

Lid 1, onder e

Een woonruimte gelegen in een actiegeraad is bestemd voor ingrijpende verbouwing of sloop en daardoor niet bestemd voor permanente bewoning. Een vergunning op grond van de Huisvestingswet 2014 is daarbij niet van toepassing. Een vergunning op grond van de Leegstandwet kan in die gevallen wel verplicht zijn.

Lid 1, onder f

Gelet op schaarste van woonruimten met een beperkte toegankelijkheid kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd, wanneer deze woonruimte op grond van artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 vanwege bijzondere kenmerken bijzonder geschikt is voor een woningzoekenden met een lichamelijke beperking.

Lid 1, onder g

Als niet is voldaan aan de criteria voor het verlenen van een huisvestingsvergunning kan een huisvestingsvergunning worden geweigerd.

Lid 2

Op grond van artikelen 11, 10, eerste lid en artikel 7 van de Huisvestingswet 2014 zijn in artikel 2:6 van deze verordening wegens de aard, grootte of prijs van de woonruimte categorieën woonruimten met bijzondere kenmerken benoemd, die met 'voorrang' worden toegewezen aan woningzoekenden voor wie die woonruimte bijzonder passend wordt geacht. Indien een woonruimte 13 weken voor verhuur is aangeboden en er geen geschikte kandidaat heeft gereageerd op deze woonruimte kan worden afgeweken van de voorgeschreven voorrangsbepalingen in deze verordening.

Artikel 2:8

In dit artikel is invulling gegeven aan de mogelijkheid geboden in artikel 18, eerste lid, onder a en b, van de Huisvestingswet 2014. Op grond van artikel 18, eerste lid, onder a, van de Huisvestingswet 2014 is het mogelijk om een huisvestingsvergunning in te trekken wanneer deze niet binnen de gestelde termijn in gebruik is genomen. Dit is in de verordening uitgewerkt in lid 2. Het vorenstaande laat onverlet de toepassing van overige intrekingsgronden uit artikel 18 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2:9

Om transparantie in het woningaanbod te waarborgen en vormen van ongeoorloofde onttrekking te bestrijden is in dit artikel invulling gegeven aan de bevoegdheden van artikel 20 en 21 van de Huisvestingswet 2014.

HOOFDSTUK 3**Artikel 3:1**

De reikwijdte van dit hoofdstuk is, gezien de bijzondere regelgeving voor woningcorporaties, beperkt tot woonruimten onder de huurprijsgrens die verhuurd worden door woningcorporaties.

Artikel 3:2

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 woningmarktregio Haaglanden.

Lid 1, onder a en b

Met dit artikel kan de gemeenteraad gebruik maken van de bevoegdheid om criteria op te stellen voor het verlenen van een huisvestingsvergunning. Hierbij gaat het om criteria rondom het inkomen en de huishoudgrootte. Deze criteria zijn een aanvulling op de criteria die genoemd zijn in artikel 2:3 en 2:6.

Woningcorporaties kunnen binnen het kader van passend toewijzen op grond van de Woningwet zelf een afwijkende huur-inkomenstabel 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.

Artikel 3:3

Lid 1

Om woonruimte binnen de regio eerlijk te verdelen worden woonruimten via een uniform medium te huur aangeboden. Voor dit uniform medium geldt een rangorde, die bepaalt welke woningzoekende als eerste in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning. Bij deze rangordebepaling speelt de inschrijfduur een grote rol.

Lid 2

Om in aanmerking te komen voor woonruimte van een woningcorporatie moet de belanghebbende 18 jaar of ouder zijn om zich te kunnen laten inschrijven als woningzoekende. Ook minderjarige tienermoeders kunnen zich inschrijven om inschrijvingsduur op te bouwen en in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning, wanneer zij op grond van artikel 235 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek beschikken over een meerderjarigverklaring.

Lid 5

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. De verhuisdatum wordt vastgesteld aan de hand van de inschrijving op het nieuwe woonadres in de basisregistratie personen.

Lid 6

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

De mogelijkheid om de inschrijvingsduur te behouden is ook van belang voor bewoners die wegens herstructurering hun woning moeten verlaten.

Lid 6, onder a

Woningzoekenden die andere woonruimte accepteren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst aangegaan op grond van artikel 48, eerste lid, van de woningwet behouden hun inschrijving, wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur.

Lid 6, onder b

Woningzoekenden die een woonruimte accepteren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst op grond van artikel 228 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een huurovereenkomst voor bepaalde tijd behouden hun inschrijving, wanneer zij zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van een tijdelijke huur.

Lid 6, onder c

Woningzoekenden die niet over zelfstandige woonruimte beschikken 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.

Lid 6, onder d

Voor woningzoekenden die in een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd zijn aangegaan op grond van het artikel 274, eerste lid, onder c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zal overeenkomstig artikel 46, derde lid, van de Woningwet de inschrijving niet vervallen.

Lid 6, onder e

Wanneer een woningzoekenden een eenkamerwoning accepteert, dan behoudt de woningzoekende zijn inschrijfduur. Dit om de doorstroming te bevorderen. Eenkamerwoningen zijn vaak minder gewild,

maar ze kunnen wel een snelle oplossing voor een bepaalde tijd bieden. De doorstroming in deze woningen is hoog. Door middel van deze maatregel willen we stimuleren dat het accepteren van deze woningen een goede oplossing biedt voor de korte termijn, zonder de kansen op een andere woning voor de lange termijn te wijzigen.

Lid 7

Bij de aanwijzing van een actiegebied zullen woonruimten vrij van bewoning moeten worden gemaakt. Een herstructureringskandidaat zal binnen een jaar moeten verhuizen naar een andere woonruimte, waarmee alle opgebouwde inschrijfduur komt te vervallen. Wanneer een herstructureringskandidaat binnen twee jaar na deze eerste verhuizing wil doorstromen naar een andere woonruimte, bijvoorbeeld omdat de nieuwe woning en/of buurt niet blijkt te passen, kan de opgebouwde inschrijfduur eenmalig worden hersteld. De mogelijkheid tot herstellen bestaat uitsluitend tot twee jaar na deze eerste verhuizing. De herstelde inschrijfduur van deze herstelde inschrijving zal altijd twee jaar na de eerste verhuizing uit het actiegebied vervallen. Een herstelde inschrijfduur is altijd tijdelijk. Twee jaar na verhuizing uit een actiegebied gelden de reguliere regels voor woningzoekenden.

Artikel 3:4

lid 1

Woningcorporaties dienen het vrijkomende aanbod op een voor alle woningzoekenden geschikte wijze te publiceren. Het vrijkomende aanbod wordt via de website www.Woonnet-Haaglanden.nl gepubliceerd. Van belang is dat de wijze waarop het aanbod wordt gepubliceerd is afgestemd op de categorieën woningzoekenden waarvoor het aanbod is bedoeld.

Daarbij wordt extra aandacht besteed aan de toegankelijkheid van woningen, die op grond van artikel 11 van de Huisvestingwet 2014 bestemd zijn voor woningzoekenden met een lichamelijke beperking.

In bijlage I staat een overzicht van de bijzondere mate van toegankelijkheid van woonruimten. Het is voor woningzoekenden van belang om duidelijkheid te hebben over de toegankelijkheid van een woonruimte. Ook kan in het zoekprofiel van een urgentieverklaring worden verwezen naar de mate van toegankelijkheid zoals omschreven in bijlage I.

Lid 2

Het moet voor woningzoekenden inzichtelijk zijn hoe woonruimten binnen de regio worden verdeeld. Op grond van deze verordening kunnen woningen worden geclaimd voor een directe aanbieding of de invulling van een specifieke taakstelling. Deze woningen worden dan niet gepubliceerd. De woningen die zijn geclaimd en niet worden geaccepteerd zullen alsnog worden aangeboden op het uniforme medium.

Artikel 3:5

In dit artikel wordt de algemene rangorde voor de toewijzing van het aangeboden woningaanbod bepaald, indien meerdere woningzoekenden reageren op het aanbod van voor verhuur beschikbaar gekomen woonruimten. In dit artikel is rekening gehouden met de verschillende vormen van voorrang, die op grond van de Huisvestingswet 2014 mogelijk zijn gemaakt en in deze verordening invulling hebben gekregen. Deze algemene rangorde bepaling is van toepassing op alle woonruimten die via het uniforme medium worden aangeboden, met uitzondering van gebouwen waarvoor een alternatieve rangordebepaling is voorgeschreven op grond van artikel 3:10, vijfde lid, van deze verordening en woonruimten die worden verloot.

Artikel 3:6

Bij het toewijzen via het uniforme medium wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën woningzoekenden. Hierbij kan een woningzoekende worden gezien als een starter, doorstromer of woningzoekende met een urgentieverklaring.

Lid 1

Voor een woningzoekende die niet als huurder een zelfstandige woonruimte leeg achterlaat in de regio Haaglanden geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur.

Lid 2

Voor een doorstromer geldt dat inschrijvingsduur samen met (een maximum van 5 jaar) woonduur als volgordecriterium wordt gebruikt. Met de combinatie van inschrijvingsduur en woonduur zal een doorstromer eerder in aanmerking komen voor een andere woonruimte die via het uniforme medium wordt aangeboden. Dit is een bewuste keuze, omdat deze woningzoekende binnen dezelfde woningmarkt een woonruimte achterlaat voor een andere woningzoekende.

Lid 3

In het geval een woningzoekende gebruik maakt van een urgentieverklaring, om in aanmerking te komen voor een aangeboden woonruimte, is de datum waarop de termijn van de voorrangsverklaring eindigt bepalend voor de volgorde. Er wordt bewust, in tegenstelling tot de vorige verordening, geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende vormen van urgentie.

Artikel 3:7

Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling blijft: 'Generiek oplossen waar mogelijk en lokaal oplossen indien noodzakelijk'. In dit artikel is invulling gegeven aan de bevoegdheid van artikel 14 van de Huisvestingswet om te sturen bij het toewijzen van woonruimte aan personen met een regionale binding. Voor de toepassing van dit artikel geldt het maximale percentage dat is opgenomen in artikel 14 van de Huisvestingswet. In juli 2019 is dit percentage 50%.

Artikel 3:8

Naast de mogelijkheid in artikel 3:7 om regionaal met voorrang woonruimten toe te wijzen, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om het in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 genoemde aandeel toe te wijzen aan lokale woningzoekenden. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om de helft van het toegestane percentage op grond van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 toe te wijzen aan door de burgemeester en wethouders aangewezen categorieën lokale woningzoekenden. Dit moet onderbouwd worden met de volgende beleidsdoelstellingen:

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

Artikel 3:9

Ten aanzien van kwetsbare en zorgbehoevende woningzoekenden heeft de gemeente een zorgplicht, waardoor woonruimten met bijzondere kenmerken aan woningzoekenden met bijzondere omstandigheden noodzakelijk worden toegewezen. Onder bijzondere kenmerken kan worden verstaan: de locatie ten opzichte van specifieke voorzieningen.

Artikel 3:10

In afwijking van de algemene voorgeschreven wijze van aanbieding via het uniforme medium is het in uitzonderlijke situaties, ten gevolge van bijzondere omstandigheden, noodzakelijk om op andere wijze woonruimte aan te bieden.

Lid 1

Als verhuurder hebben woningcorporaties, op grond van de Woningwet, een verantwoordelijkheid en zorgplicht ten aanzien van de woonruimte die zij verhuren. In zwaarwegende gevallen heeft de woningcorporatie de mogelijkheid en verantwoordelijkheid om daarbij hun huurder een alternatieve woonruimte uit eigen beheer aan te bieden. Deze mogelijkheid bestaat als:

- de zwaarwegende situatie was niet te voorzien of te voorkomen op het moment dat de huurder bij de woningcorporatie is gaan huren; en
- bij het zwaarwegende geval is geen andere oplossing mogelijk; en
- het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie, wegens bijzondere omstandigheden, vraagt om een directe oplossing op maat.

De huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en per kwartaal gerapporteerd aan de regiogemeenten. Daarbij wordt in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per woningcorporatie betrof.

Lid 2 en 3

Zowel door Burgemeester en Wethouders, als door een woningcorporatie, kan op grond van dit lid in zwaarwegende gevallen, met hoge urgentie, een voordracht voor verhuur worden gedaan. Mits in goed overleg en uiterst terughoudend toegepast. Toewijzingen conform dit artikel worden toegerekend aan Lokaal Maatwerk. Gebruik van deze situaties dienen nauwgezet bijgehouden te worden, zodat zicht blijft bestaan op het maximum 25% lokaal maatwerk. Toepassing van dit artikel kan slechts in hoge uitzondering en zeer specifieke noodsituaties. De toepassing van dit artikel betekent dat:

- woningzoekenden de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren blijven behouden;
- de toewijzing transparant is;
- er vooraf is afgestemd met de gemeente en terughoudend worden gehanteerd.

Lid 4

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

Het is niet toegestaan om op grond van dit artikel een woonruimte, die wegens specifieke eigenschappen volgens deze verordening in de zin van artikel 9, 11, 12 of 14 van de Huisvestingswet 2014 met voorrang

dient te worden aangeboden aan de daartoe benoemde categorieën woningzoekenden, via loting aan te bieden.

Lid 5

Om te voorkomen dat een urgentieverklaring wordt gebruikt om wooncarrière te maken, is het toegestaan woonruimten aan te wijzen waar een andere rangorde geldt. Woonruimten kunnen niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders worden aangewezen. Aanwijzing van deze woonruimten dient uitsluitend te worden gedaan in het kader van waarborgen dat er voldoende woonruimte beschikbaar is voor woningzoekenden zonder voorrang, om passend te wonen. Het kan namelijk zo zijn dat woningzoekenden zonder voorrang anders niet in staat zijn om via de in deze verordening omschreven algemene wijze van aanbidding door te stromen naar een voor hen passendere woonruimte. Dit artikel kan niet worden toegepast als het ertoe zou leiden dat er onvoldoende woonruimte beschikbaar is om woningzoekenden met een urgentieverklaring te huisvesten. Toepassing van dit artikel wordt geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de regiogemeenten. Daarbij wordt in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

Artikel 3:11

In afwijking van de in deze verordening algemeen voorgeschreven wijze van aanbieden via het uniforme medium kan er gebruik gemaakt worden van directe aanbidding. De rangordebepaling is daarbij niet van toepassing. Bij het direct aanbieden zal een woning met specifieke kenmerken worden geclaimd voor een eerder benoemde categorie woningzoekenden. Deze afwijkende wijze van aanbieden houdt in dat de corporatie een woonruimte rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt, zonder dat deze woningzoekende zelf gereageerd hoeft te hebben op het aanbod van de woonruimte op Woonnet-Haaglanden. De woonruimte hoeft in dat geval niet te zijn aangeboden op Woonnet-Haaglanden. Directe aanbidding is uitsluitend toegestaan als er sprake is van een volgens dit artikel omschreven situatie.

Directe aanbidding is op grond van dit artikel toegestaan voor de huisvesting van woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval woningzoekenden die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte gematcht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften.

Hierbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. het betreft de huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het overige bepaalde in deze verordening;
- b. de huisvestingen op grond van dit artikel worden geregistreerd en jaarlijks gerapporteerd aan de regiogemeenten. Daarbij wordt in ieder geval medegedeeld hoeveel gevallen het per regiogemeente betrof.

Artikel 3:12

Dit artikel ziet uitsluitend toe op vruchteloos aangeboden en veelvuldig geweigerde woonruimten. Woonruimten onder de huurprijsgrens in de woningmarktregio Haaglanden zijn schaars. Indien een woonruimte op grond van de algemene wijze van aanbidding, via het uniforme medium, 13 weken vruchteloos of ten minste 50 maal is aangeboden kan een woonruimte worden aangeboden door verloting. Conform artikel 17 van de Huisvestingswet 2014 kan de vruchteloos aangeboden woonruimte worden aangeboden, zonder dat de algemene rangordebepaling van toepassing is. Leegstand is, gezien de drukte op de woningmarkt, niet wenselijk. Bij loting worden kansen geboden aan woningzoekenden die via de reguliere rangorde niet snel in aanmerking komen voor toegang tot de woningmarkt.

Artikel 3:13

Alle toegewezen woningen worden verantwoord, ook woningen die niet gepubliceerd zijn. Transparantie en overzicht bieden in belangrijke mate inzicht in de noodzaak van het toepassen van bepalingen in deze verordening.

Artikel 3:14

Voor klachten samenhangend met de woonruimteverdeling kan een woningzoekende terecht bij een onafhankelijke klachtencommissie. De commissie staat open voor klachten over toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling en de diverse protocollen.

Voorbeelden van klachten:

- Verkeerd toepassen volgordecriteria
- Onterechte toepassing bemiddeling
- Foutieve inschrijving

HOOFDSTUK 4

Binnen het woonruimteverdeelsysteem wordt gestreefd naar een beperking van voorrangspostities, maar is een mogelijkheid geïmplementeerd om woningzoekenden “waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is” zoals in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 te ondersteunen. Tot deze urgentiecategorie woningzoekenden behoren woningzoekenden die in een dussdanige 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 voorrangspostitie dient in principe alleen gericht te zijn op de noodzakelijke oplossing van de noodsituatie en niet op het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Daarnaast is het uitgangspunt dat de urgentieverklaring een passend uiterste, laatste, redmiddel vormt voor de oplossing van een huisvestingsprobleem. In hoofdstuk 4 van deze verordening wordt invulling gegeven aan de verplichting van artikel 13 van de Huisvestingswet 2014, om te bepalen hoe woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. Deze bevoegdheden kunnen zowel aan ambtenaren als niet-ambtenaren worden gemandateerd.

Omdat de woningmarktregio Haaglanden een regionale woningmarkt vormt, welke benut wordt om deze urgentiecategorieën woningzoekenden te huisvesten, is afstemming over de toepassing van deze bepalingen noodzakelijk. In de regionaal afgestemde beleidsregels wordt beschreven hoe bij de uitvoering aan die criteria invulling wordt gegeven.

Artikel 4:1

Hoewel de woningmarktregio Haaglanden met meerdere regiogemeenten een woningmarkt, heeft iedere gemeente zijn eigen verordening. Dit betekent dat de bepaling die invloed hebben op de gehele woningmarktregio zodanig op elkaar zijn afgestemd dat de toepassing hiervan geen onwenselijke ongelijkheid creëert. Om duidelijkheid te bieden is in dit artikel is geregeld welke burgemeester en wethouders bevoegd zijn om op de aanvraag om een urgentieverklaring te beslissen.

Lid 2 en 3

Omdat huisvesting van urgente woningzoekenden niet alleen het probleem is van een gemeente of woningaanbieder zal door burgemeester en wethouders een onafhankelijke toetsingscommissie worden ingesteld. Deze toetsingscommissie wordt met toepassing van deze bepaling belast met het adviseren over de toepassing van hoofdstuk 4 van deze verordening. Er mag 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.

Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag om een voorrangsverklaring nadat de (lokale) toetsingscommissie ter zake een advies heeft uitgebracht. De bevoegdheid om op een aanvraag te beslissen kan aan een toetsingscommissie zijn gemandateerd.

Artikel 4:2

In dit artikel is geregeld waar een aanvraag voor een urgentieverklaring kan worden ingediend en welke gegevens en stukken daarbij dienen te worden geleverd.

Lid 1

De grondslag waarop een aanvraag wordt ingediend speelt een grote rol. In eerste instantie geldt dat een aanvraag dient te worden gedaan bij de gemeente waar een aanvrager volgens diens inschrijving in de basisregistratie zijn woonadres heeft. Voor urgentiecategorieën, die op grond van artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, een aanvraag indienen wordt hier noodzakelijk van afgeweken.

Lid 4 en 5

Het vijfde lid van dit artikel somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden. Desgewenst kunnen burgemeester en wethouders ook andere gegevens en bescheiden opvragen, voor zover deze nodig zijn voor de behandeling van de aanvraag en voor zover aanvrager redelijkerwijs over deze gegevens kan beschikken. Dit artikel laat onverlet de toepassing van afdeling 4.1.1. van de Algemene wet bestuursrecht, in het bijzonder artikel 4:2, tweede lid Awb.

Artikel 4:3

Voor de urgentiecategorieën benoemd in deze verordening geldt dat er op grond van een individuele beoordeling noodzaak van een voorrangspostitie wordt bepaald. De voorrangspostitie die een urgentieverklaring biedt is uitsluitend van toepassing op aangewezen categorieën woonruimten die minimaal noodzakelijk zijn om de noodsituatie van de aanvrager op te lossen. Een urgentieverklaring is bedoeld als uiterste redmiddel bij een acuut woonprobleem en niet bedoeld voor het maken van een wooncarrière of het verwezenlijken van woonwensen. Op welke categorieën woonruimten de urgentieverklaring toeziet is vastgelegd in een zoekprofiel.

Lid 2

De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel met daarin omschreven de qua ligging, grootte, en aard het meest sobere woningtype of de meest sobere woningtypen dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het individuele huisvestingsprobleem.

Dit meest sobere woningtype kan per regiogemeente verschillen: wat "meest sober" is, hangt immers af van de samenstelling van de woningvoorraad. Op gemeentelijk niveau kan daarom beleid opgesteld worden aan de hand waarvan bij de behandeling van concrete aanvragen het in het zoekprofiel op te nemen woningtype bepaald kan worden. Dit geldt voor urgentieverklaringen met uitzondering van de herstructureringskandidaten. Verder wordt opgemerkt dat binnen de woningmarktregio Haaglanden de houders van een verleende urgentieverklaring zelf op het uniforme medium kunnen zoeken en reageren op woonruimten die zijn gelabeld voor urgentiekandidaten. Voor enkele daartoe aangewezen woonruimten zullen, wegens volkshuisvestelijk belang, de urgentieverklaring geen voorrangspositie bieden.

Artikel 4:4

De op grond van deze verordening verleende urgentieverklaringen zijn geldig in de gehele woningmarktregio Haaglanden. Gelet op het spoedeisend karakter van de nood situatie en de drukte op deze woningmarkt wordt van de woningzoekende verwacht hier optimaal gebruik van te maken.

Lid 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de toekenning van een urgentieverklaring van de in het eerste lid genoemde reikwijdte af te wijken en het zoekgebied te beperken. Deze beperking kan uitsluitend worden toegepast, indien zij dit vooraf in beleidsregels hebben benoemd.

Lid 2

Wanneer het aantal te huisvesten herstructureringskandidaten een onevenredige belasting voor één van de regiogemeente vormt kan de regio bepalen dat dit leidt tot afspraken over het maximale aantal voor die regiogemeente te huisvesten herstructureringskandidaten met een voorrangspositie, tot deze onevenredige belasting is opgeheven. Dat betekent dat het zoekgebied in zoekprofiel waarvoor de urgentieverklaring geldig is dan niet deze regiogemeente omvat. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentie categorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Artikel 4:5

Als de aanvraag volledig is ingediend en te beoordelen is, wordt getoetst of er zich één of meerdere algemene weigeringsgronden voordoen. De weigeringsgronden genoemd in het eerste lid zijn, voor zover ze toepasselijk zijn op de desbetreffende urgentie categorie, verplichtend voor burgemeester en wethouders: als er zich één of meerdere van deze weigeringsgronden voordoen, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

Lid 1, onder a

Wanneer het huishouden van de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.3 genoemde eisen, is de aanvrager geen belanghebbende voor een huisvestingsvergunning. Indien de aanvrager niet in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning kan een urgentieverklaring niet worden toegewezen.

Lid 1, onder b

Indien er geen sprake is van een urgent huisvestingsprobleem is er geen sprake van een situatie omschreven in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. Uit deze weigeringsgrond volgt dat sprake moet zijn van een urgent huisvestingsprobleem.

Lid 1, onder c

Indien de aanvrager het huisvestingsprobleem redelijkerwijs kan voorkomen of het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze kan oplossen is er geen sprake van een situatie bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. In deze gevallen is nog geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem, de aanvrager kan het probleem redelijkerwijs zelf voorkomen. Bijvoorbeeld door in verband met een voorzienbare beperking tijdig te verhuizen naar meer geschikte woonruimte. Of door een beroep te doen op huurbescherming, wanneer de huurder hier recht op heeft.

Lid 1, onder d

Wanneer het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kon worden opgelost, door gebruik te maken van een voorliggende voorziening, is het huisvestingsprobleem verwijtbaar. Van een voorliggende voorziening is sprake wanneer een voorziening, gelet op haar aard en doel passend wordt geacht voor het toereikend en passend oplossen van het huisvestingsprobleem van de belanghebbende. Aan deze afwijzingsgrond kan eventueel in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Lid 1, onder e

Een urgentieverklaring is bedoeld als een uiterste, laatste, redmiddel. Indien er door de belanghebbende gebruik kan worden gemaakt van een voorliggende voorziening, waarmee het huisvestingsprobleem gelet op haar aard en doel toereikend en passend kan worden opgelost, is er geen sprake van een situatie omschreven in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingsverordening 2014.

Lid 1, onder f

Wanneer het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of een lid van diens huishouden, wordt een urgentieverklaring niet passend geacht. Van deze weigeringsgrond is bijvoorbeeld sprake als aanvrager zijn vorige woning heeft moeten verlaten in verband met door hem ondernomen wietteelt of als aanvrager met zijn gezin is gaan inwonen, terwijl het redelijkerwijs voorzienbaar was dat dit tot problemen zou leiden.

Lid 1, onder g

Wanneer het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem niet of in onvoldoende mate kan worden opgelost met verhuizing naar andere zelfstandige woonruimte, is een urgentieverklaring geen passende oplossing voor het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem. Deze weigeringsgrond doet zich bijvoorbeeld voor indien de aanvrager als gevolg van specifieke problematiek een urgent huisvestingsprobleem heeft gekregen en redelijkerwijs te verwachten is dat die problematiek hem nog steeds belet om zelfstandig woonruimte te bewonen, of wanneer het huisvestingsprobleem zich ook bij potentiële volgende huisvesting naar alle waarschijnlijkheid zal voordoen. Het kan daarbij gaan om problematiek van sociaal-medische aard. Aan deze afwijzingsgrond kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Lid 1, onder h

Het is belangrijk om terughoudend om te gaan met de toewijzing van een urgentieverklaring, omdat hiermee de kans op het vinden van een passende woning voor reguliere woningzoekenden afneemt. Wanneer de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 4:8 of 4:9 van deze verordening. Bij intrekking wegens de toepasselijkheid van deze intrekkingsoorzaken (bijvoorbeeld als er onvolledige of onjuiste gegevens zijn verstrekt of als aangeboden woonruimte is geweigerd) kan gesteld worden dat aanvrager het ontstane, of voortdurende, huisvestingsprobleem in belangrijke mate aan zichzelf te wijten heeft.

Lid 1, onder i

Een urgentieverklaring mag er niet toe leiden dat een woonprobleem ontstaat. Indien aanvrager niet in de kosten van bestaan of de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte kan voorzien, is het, via een urgentieverklaring verkrijgen van zelfstandige woonruimte, geen duurzame oplossing van het huisvestingsprobleem.

Lid 1, onder j

Omdat een urgentieverklaring enkel kan dienen als passend laatste redmiddel voor een acuut huisvestingsprobleem zijn de normen op inkomen bij een aanvraag voor een urgentieverklaring strenger, dan de normen gesteld in artikel 2:3 van deze verordening. Indien het inkomen van de aanvrager het norminkomen van artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag overstijgt wordt de aanvrager verondersteld in beginsel zelf voor hun huisvesting te kunnen zorgen.

Lid 1, onder k

Een urgentieverklaring is uitsluitend bedoeld voor woningzoekenden die niet in staat zijn om naar verwachting binnen drie maanden, met toepassing van hoofdstuk 3, over een zelfstandige woonruimte te beschikken. Bij deze afwijzingsgrond zal worden gekeken hoe woonruimten binnen de regio, in de maanden voorafgaand aan de aanvraag van een urgentieverklaring, aan andere woningzoekenden zijn toegewezen. Wanneer andere woningzoekenden met een kortere inschrijfduur in staat zijn geweest om een woonruimte toegewezen te krijgen, wordt dat gezien als een indicatie dat een aanvrager in staat zal zijn om zonder urgentieverklaring het woonprobleem op te lossen.

Lid 1, onder l

Een urgentieverklaring kan niet worden gebruikt om wooncarrière te maken, het is daarom niet wenselijk dat een aanvrager door een urgentieverklaring instroomt op de woningmarkt. Indien een aanvrager in een onderkomen woont dat formeel geen zelfstandige woonruimte is kan worden verondersteld dat aanvrager het woonprobleem kan oplossen door voor een andere onzelfstandige woonruimte te zorgen. Deze afwijzingsgrond zal, conform artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, niet worden toegepast op een aanvraag die is gedaan op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a, van deze verordening.

Lid 1, onder m

Omdat een urgentieverklaring enkel kan dienen als passend laatste redmiddel voor een acuut huisvestingsprobleem, is inzicht nodig in de kansen van de aanvrager om zelf zonder urgentieverklaring in een passende woonruimte te kunnen voorzien. De positie van een woningzoekende wordt bepaald bij het reageren op de voor verhuur beschikbare geadverteerde woonruimte op het uniforme medium. Daarnaast is het van groot belang dat een woningzoekende zelf actief alle mogelijkheden benut om het huisvestingsprobleem passend op te lossen. Wanneer een woningzoekende een aanvraag voor een urgentieverklaring indient, zonder eerst zelf aantoonbaar naar passende woonruimte te hebben gezocht is dit een indicatie dat de woningzoekende zelf dit middel niet als een uiterste, laatste redmiddel beschouwt. Als een aanvrager in deze drie maanden uitsluitend reageert op woonruimten die in de regio bijzonder schaars zijn, zoals eengezinswoningen, kan worden gesteld dat de aanvrager het woonprobleem zelf niet urgent acht.

Lid 1, onder n

Elke urgentieverklaring betekent voor andere woningzoekenden in de regio dat zij voorrang moeten verlenen. Om deze reden zal een voorrangspositie pas worden toegekend aan woningzoekenden die reeds twee jaar zijn toegetreden tot deze woningmarkt. Deze weigeringsgrond is uiteraard niet van toepassing op aanvragen die conform artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 zijn gedaan.

Artikel 4:6

In deze bepaling staan de urgentiecategorieën die volgens artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 in ieder geval behoren tot urgente woningzoekenden bij de toepassing van artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

Lid 1

Aanvragen van woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, kunnen niet worden geweigerd op grond van artikel 4:5, eerste lid onder l en m. Bij deze urgentie categorie wordt opgemerkt dat deze urgentiegrond zich, naast de overige in het eerste lid onder a genoemde omstandigheden, pas voordoet als "de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte" naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentie categorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Lid 2

Voor de genoemde urgentie categorie wordt opgemerkt dat het enkele bestaan van een mantelzorgrelatie tussen een inwoner van de regiogemeente en een woningzoekende van elders, geen grond is voor toekenning van een urgentieverklaring. Het verlenen of ontvangen van mantelzorg moet een dusdanige impact op het leven van aanvrager hebben, dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een voor aanvrager dringend noodzakelijke behoefte aan andere woonruimte. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentie categorie is in bijlage IV verder inhoud gegeven.

Artikel 4:7

Lid 1

Hoewel sociale en/of medische omstandigheden aanleiding kunnen zijn om voor een voorrangspositie in aanmerking te komen kan een urgentieverklaring niet worden gebruikt voor het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Een urgentieverklaring kan niet worden gebruikt om toegang te krijgen tot de woningmarktregio Haaglanden, met uitzondering van de wettelijke urgentie categorieën uit artikel 12, derde lid, van de Huisvestingsverordening 2014, zijn de urgentie categorieën in deze bepaling daarom beperkt tot woningzoekenden die reeds zijn toegetreden tot de woningmarktregio Haaglanden.

Voor indeling tot deze urgentie categorie dient de situatie, op het moment van de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangspositie, actueel te zijn. Van anticipatie op een toekomstige situatie kan alleen sprake zijn, indien vaststaat dat de medische omstandigheid van de aanvrager zich dusdanig zal ontwikkelen dat deze op korte termijn zeker zal leiden tot een voorrangspositie. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentie categorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Een advies van de met de medische indicering belaste instantie dient daarover helderheid te verstrekken. Bij de anticipatie op een situatie die op korte termijn gaat ontstaan, gaat het er om dat wordt voorkomen dat op korte termijn een nieuwe medische keuring zal moeten plaats vinden.

Lid 2

Indien een woonkostentoeslag wordt verstrekt, die de ontvanger verplicht tot het verhuizen naar een passende woonruimte, kan een woningzoekende worden ingedeeld tot deze urgentie categorie. Voor zover het vervallen van een woonkostentoeslag niet wordt gecompenseerd door een (hogere) huurtoeslag dienen gemeenten de betrokkene in staat te stellen te verhuizen naar woonruimte die qua woonlasten

beter past bij het inkomen. In verband daarmee worden woningzoekenden met een woonkostentoeslag die qua bedrag hoger is dan het maximaal toegestane bedrag van de huurtoeslag in aanmerking gebracht voor een voorrangspositie. Indien van de voorrangspositie geen gebruik wordt gemaakt kan de woonkostentoeslag worden ingetrokken.

Lid 3

Een derde urgentiecategorie betreft herstructureringskandidaten. Aan hen kan een voorrangspositie worden verleend, althans voor zover zij niet anderszins tijdig andere woonruimte kunnen verkrijgen. Ten aanzien van de herstructureringskandidaten is sprake van een bijzondere verantwoordelijkheid door de betreffende gemeenten en verhuurder(s). Het belang van een goede voortgang van het proces is dusdanig, dat verwacht mag worden zij zich zullen inspannen om de herhuisvesting tijdig te laten plaatsvinden. Een herstructureringskandidaat kan uitsluitend in deze urgentiecategorie worden ingedeeld, indien er niet al eerder voor de in het actiegebied gelegen woonruimte een urgentieverklaring is afgegeven. Over het aantal per jaar aan herstructureringskandidaten te verstrekken voorrangsposities zal, in verband met de gedeelde woningmarktregio, overleg tussen de regiogemeenten plaatsvinden. Dit kan leiden tot afspraken over het maximale aantal per gemeente te huisvesten herstructureringskandidaten met een voorrangspositie, zie ook artikel 4:4, lid 4. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Artikel 4:8, lid 1 en 2

De voorrangspositie door een urgentieverklaring geldt in principe voor een termijn van drie maanden, omdat de aard van het huisvestingsprobleem dusdanig dringend is dat op korte termijn een passende woonruimte noodzakelijk is. Voor herstructureringskandidaten geldt een afwijkende termijn van maximaal twaalf maanden, wanneer de aard van dit huisvestingsprobleem dit toelaat.

Lid 3 en 4

Wanneer een woningzoekende met een voorrangspositie binnen de periode dat een urgentieverklaring geldig is een woningaanbieding weigert vervalt de urgentieverklaring niet. Op het moment dat de urgentieverklaring van rechtswege vervalt en een aanvraag voor verlenging van de urgentieverklaring wordt ingediend, zullen alle weigeringen bij de beoordeling van de verlenging worden betrokken. Woonruimten die zijn geweigerd welke passend worden geacht, volgens het bij de urgentieverklaring verleende zoekprofiel, zullen ertoe leiden dat er geen eenmalig woningaanbod wordt gedaan. Niet alleen weigeringen kunnen leiden tot een afwijzing, ook het niet optimaal benutten van de voorrangspositie met een urgentieverklaring zal eveneens leiden tot een afwijzing van een aanvraag

Een voorrangspositie is niet optimaal benut wanneer de woningzoekende niet heeft gereageerd op aangeboden woonruimte(n) die volgens, het bij de urgentieverklaring verleende, zoekprofiel passend wordt geacht en wanneer deze woonruimte(n) aan de woningzoekende met voorrangspositie zou zijn aangeboden indien deze wel op het aanbod gereageerd had.

Om aanvragen van een urgentieverklaring op uniforme wijze te beoordelen en ongelijkheid, als gevolg van verschillen van interpretatie van de Huisvestingsverordening, te voorkomen kunnen burgemeester en wethouders beleidsregels stellen.

Lid 5

In afwijking van de algemene voorrangspositie die aan een urgentieverklaring wordt toegekend is het mogelijk om in sommige situaties een woonruimte toe te wijzen middels een éénmalig directe aanbieding. Deze mogelijkheid kan worden benut voor huisvesting van woningzoekenden bij wie het niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval woningzoekenden die als gevolg van bijzondere, persoonlijke omstandigheden met een specifieke maatwerkoplossing aan woonruimte gemacht moeten worden. Bijvoorbeeld mensen met een bijzondere zorgvraag en daarmee samenhangende specifieke woonbehoeften. Woningcorporaties dragen, conform het bepaalde in deze verordening, zorg voor de regionale bemiddelingslijst van de hiertoe behorende kandidaten.

Bij het direct aanbieden zal een woning met specifieke kenmerken worden geclaimd voor de woningzoekende met de daartoe specifieke behoefte, die is ingedeeld in een urgentiecategorie. Deze afwijkende wijze van aanbieden houdt in dat de corporatie een woonruimte rechtstreeks aan een woningzoekende te huur aanbiedt. Bij een weigering van de woonruimte die passend wordt geacht, volgens het bij de urgentieverklaring verleende zoekprofiel, zal geen nieuw aanbod worden gedaan en de urgentieverklaring vervallen. Een huisvestingsprobleem op grond van artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 dient van dien aard te zijn dat een passende oplossing niet kan worden geweigerd.

HOOFDSTUK 5

Om transparantie in het woningaanbod te waarborgen en vormen van ongeoorloofde onttrekking te bestrijden is in dit artikel invulling gegeven aan de bevoegdheden van artikel 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 5:1

In dit artikel wordt eerst bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Dit is gedaan omdat ook het aanwijzen van vergunningplichtige woonruimten op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet moet worden gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het instellen van een vergunningplicht moet zich verhouden met dat wat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte. In Pijnacker-Nootdorp maken we gebruik van de mogelijkheid om niet alleen de betaalbare voorraad aan te wijzen in het kader van dit hoofdstuk. Met het oog op de leefbaarheid kijken we naar de hele woningvoorraad. Een vergunning is ook verplicht indien de woonruimte feitelijk anders gebruikt wordt dan voor zelfstandige bewoning (bijvoorbeeld onzelfstandige bewoning), ook al is de woning bouwkundig nog geschikt voor zelfstandige bewoning. Op die manier kan onder andere ook kamer- of beddenverhuur in woningen die in beginsel geschikt zijn voor zelfstandige bewoning worden gereguleerd.

Verder is dit artikel een uitwerking van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. Met een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de genoemde wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd. Deze wijzigingen zijn:

1. Onttrekking: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
2. Samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen'.
3. Omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten'.
4. Woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'.

Artikel 5:2, lid 2, onder d en e

Op grond van artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 kan een aanvraag tot vergunning alleen worden gedaan door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw. Onttrekking, samenvoeging, omzetting van woningvorming van een pand heeft gevolgen voor het eigendom van de betrokken woonruimten respectievelijk gebouw(en). Daarom kan alleen de eigenaar een vergunning aanvragen.

Indien de woning langer dan 1 jaar in het bezit is van de huidige eigenaar dan moet voor het bepalen van de onder sub b bedoelde koopprijs een taxatie worden overgelegd van een beëdigd taxateur. Is de huidige eigenaar korter dan een jaar eigenaar, dan kan volstaan worden met het overleggen van een kopie van de koopakte.

Artikel 5:3

Op grond van artikel 24 van de Huisvestingswet 2014 kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften verbinden aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de genoemde wet. Met dit artikel worden de voorwaarden en voorschriften inzichtelijk gemaakt.

Artikel 5:3, lid 1, onder b en e

Bij de voorwaarden en voorschriften als bedoeld onder b en verder kan gedacht worden aan:

Geordend leefmilieu

- a. de gebruiksoppervlakte van de onzelfstandige woonruimten is gemiddeld minimaal 12 m² per bewoner;
- b. het pand en de onzelfstandige woonruimten voldoen aan de bouwtechnische- en brandveiligheidseisen van het geldende Bouwbesluit;
- c. de woonruimten voldoen aan de luchtgeluidisolatienormen van het geldende Bouwbesluit;
- d. het pand verkeert in goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
- e. in het kader van veiligheid en overlast wordt door de verhuurder en huurder in ieder geval voldaan aan de volgende huis- en leefregels:
 - i. afvoer en opslag van grofvuil vindt zodanig plaats dat geen overlast voor de buurt ontstaat;
 - ii. fietsen, motorvoertuigen of andere vervoersmiddelen worden alleen neergezet op die plaatsen die blijkens aanwijzing hiervoor zijn bestemd;
 - iii. de huurder is verplicht om gemeenschappelijke ruimten en de daarvan al dan niet deel uitmakende vluchtwegen vrij te houden van voorwerpen;

- iv. de huurder onthoudt zich van gedragingen die naar gangbare maatstaven overlast veroorzaken aan andere huurders in het complex of aan derden in de nabije omgeving;
- f. de huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van degenen die zich met zijn goedgevinden in het gehuurde bevinden;
- g. in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijke zichtbare plaats aangegeven;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in, de op het tijdstip van indiening van de vergunningaanvraag geldende parkeerbeleid (Nota Parkeernormen);
- i. er geen sprake is van structurele overlast, die aantoonbaar is op grond van meldingen/ klachten bij de politie of de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Goed verhuurderschap

- a. alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan om de woonruimte(n) te verbouwen of in gebruik te nemen;
- b. de woonruimten worden verhuurd middels schriftelijke huurcontracten, waarbij de hoogte van de huur wordt berekend volgens de regels van het woonwaarderingstelsel;
- c. alle bewoners staan op het adres ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Pijnacker-Nootdorp of hebben zich aangemeld voor inschrijving op het adres in de BRP;
- d. de eigenaar/verhuurder heeft de huis- en leefregels in de taal van herkomst van de huurder(s) opgesteld én de huis- en leefregels voldoen aan het hiervoor onder 'geordend leefmilieu' onder e bepaalde én de huis- en leefregels maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst met de bewoner(s);
- e. er is sprake van een geregeld beheer, waarbij de eigenaar/verhuurder zelf dan wel een derde, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
 - I. toeziet op hygiëne en veiligheid;
 - II. aanspreekpunt is voor bewoners, omwonende(n) en overheden bij klachten;
 - III. 24 uur per dag bereikbaar is;
 - IV. een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand;
 - V. zich kenbaar maakt in de directe omgeving van het pand als beheerder.
- f. de verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente Pijnacker-Noordorp voorstaat in het geval van woonoverlast.

Artikel 5:3, lid 2, onder a

Bij toekenning van een tijdelijke onttrekking (maximale periode van 5 jaar) moeten de noodzaak en de tijdelijkheid door de aanvrager concreet worden aangetoond.

Artikel 5:4

Met dit artikel wordt uitwerking gegeven aan artikel 24 van de Huisvestingswet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad de weigeringsgronden vast moet leggen in de Huisvestingsverordening. Een weigeringsgrond is alleen aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

Op grond van artikel 25 van de Huisvestingswet 2014 kan de vergunning voorts worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 5:5, lid 1 en 2

In artikel 25, lid 3 van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat burgemeester en wethouders en wethouders binnen acht weken na datum van ontvangst beslissen op de aanvraag. Vervolgens bepaalt het vierde lid van artikel 25 dat deze termijn eenmaal mag worden verlengd met maximaal zes weken. De bepalingen in artikel 5:5, lid 1 en 2 zijn derhalve een uitwerking van de artikelen in de Huisvestingswet 2014.

Artikel 5:5, lid 4 en 5

In het vierde en vijfde lid wordt de mogelijkheid geboden om aanvullende informatie in te winnen, waarmee de belangenafweging beter kan plaatsvinden.

Artikel 5:6

Op basis van artikel 26 van de Huisvestingswet kan het college overgaan tot het intrekken van de verleende vergunning. Een vergunning kan worden ingetrokken op basis van (één van) de volgende gronden:

- a. de vergunninghouder is niet binnen de in de vergunning genoemde termijn nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften worden niet nageleefd;
- d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte waar de vergunning voor verleend is.

Het college gaat niet tot intrekking van de vergunning over, voordat de vergunninghouder per brief is gewaarschuwd, dat zij de vergunning zullen intrekken, indien niet binnen een te bepalen datum zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen dat een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel omgeving van de woonruimte is hersteld.

Artikel 5:7

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de woonruimtevoorraad.

artikel 5:8

Op grond van artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 kan een aanvraag tot vergunning alleen worden gedaan door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw. De kadastrale splitsing van een pand heeft gevolgen voor het eigendom van de betrokken woonruimten respectievelijk gebouw(en). Daarom kan alleen de eigenaar een vergunning aanvragen.

Indien de woning langer dan 1 jaar in het bezit is van de huidige eigenaar dan moet voor het bepalen van de onder sub d bedoelde koopprijs een taxatie worden overgelegd van een beëdigd taxateur. Is de huidige eigenaar korter dan een jaar eigenaar, dan kan volstaan worden met het overleggen van een kopie van de koopakte.

Artikel 5:9, lid 1, onder b en c

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 24 van de wet, waarin is bepaald dat de burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften kunnen verbinden aan een vergunning zoals bedoeld in artikel 5:8 van deze verordening.

Bij de voorwaarden en voorschriften als bedoeld in lid 1 onder b en c kan gedacht worden aan:

Geordend leefmilieu

- a. de gebruiksoppervlakte van de zelfstandige woonruimten is gemiddeld minimaal 12 m² per bewoner;
- b. het pand en de zelfstandige woonruimten voldoen aan de bouwtechnische- en brandveiligheidseisen van het geldende Bouwbesluit;
- c. de woonruimten voldoen aan de luchtgeluidisolatienormen van het geldende Bouwbesluit;
- d. het pand verkeert in goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
- e. in het kader van veiligheid en overlast wordt door de verhuurder en huurder in ieder geval voldaan aan de volgende huis- en leefregels:
 - i. afvoer en opslag van grofvuil vindt zodanig plaats dat geen overlast voor de buurt ontstaat;
 - ii. fietsen, motorvoertuigen of andere vervoersmiddelen worden alleen neergezet op die plaatsen die blijkens aanwijzing hiervoor zijn bestemd;
 - iii. de bewoner is verplicht om gemeenschappelijke ruimten en de daarvan al dan niet deel uitmakende vluchtwegen vrij te houden van voorwerpen;
 - iv. de bewoner onthoudt zich van gedragingen die naar gangbare maatstaven overlast veroorzaken aan andere bewoners in het complex of aan derden in de nabije omgeving;
- f. de bewoner is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van degenen die zich met zijn goedgevonden in het gehuurde bevinden;
- g. in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijke zichtbare plaats aangegeven;
- j. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in, de op het tijdstip van indiening van de vergunningaanvraag geldende parkeerbeleid (Nota Parkeernormen);

- h. er geen sprake is van structurele overlast, die aantoonbaar is op grond van meldingen/klachten bij de politie of de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Goed verhuurderschap

- a. alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan om de woonruimte(n) te verbouwen of in gebruik te nemen;
- b. de woonruimten worden verhuurd middels schriftelijke huurcontracten, waarbij de hoogte van de huur wordt berekend volgens de regels van het woonwaarderingsstelsel
- c. alle bewoners staan op het adres ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Pijnacker-Nootdorp of hebben zich aangemeld voor inschrijving op het adres in de BRP;
- d. de eigenaar/verhuurder heeft de huis- en leefregels in de taal van herkomst van de huurder(s) opgesteld én de huis- en leefregels voldoen aan het hiervoor onder 'geordend leefmilieu' onder e bepaalde én de huis- en leefregels maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst met de bewoner(s);
- e. er is sprake van een geregeld beheer, waarbij de eigenaar/verhuurder zelf dan wel een derde, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
- i. toeziet op hygiëne en veiligheid;
 - ii. aanspreekpunt is voor bewoners, omwonende en overheden bij klachten;
 - iii. 24 uur per dag bereikbaar is;
 - iv. een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand;
 - v. zich kenbaar maakt in de directe omgeving van het pand als beheerder.
- f. de verhuurder bij overlast werkt mee aan de aanpak die de gemeente Pijnacker-Nootdorp hanteert in het geval van woonoverlast.

Artikel 5:10

Met dit artikel wordt uitwerking gegeven aan artikel 24 van de Huisvestingswet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad de weigeringsgronden vast moet leggen in de Huisvestingsverordening. Een weigeringsgrond is alleen aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

Op grond van artikel 25 van de Huisvestingswet 2014 kan de vergunning voorts worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 5:11, lid 1 en 2

In artikel 25, lid 3 van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat burgemeester en wethouders en wethouders binnen acht weken na datum van ontvangst beslissen op de aanvraag. Vervolgens bepaalt het vierde lid van artikel 25 dat deze termijn eenmaal mag worden verlengd met maximaal zes weken. De bepalingen in artikel 5:11, lid 1 en 2 zijn derhalve een uitwerking van de artikelen in de Huisvestingswet 2014.

Artikel 5:11, lid 4 en 5

In het vierde en vijfde lid wordt de mogelijkheid geboden om aanvullende informatie in te winnen, waarmee de belangenafweging beter kan plaatsvinden.

HOOFDSTUK 6

Niet van toepassing in Pijnacker-Nootdorp

HOOFDSTUK 7

Artikel 7:1

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

Artikel 7:2, lid 1

Artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening het bedrag voor de bestuurlijke boete dat voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd, vaststelt. Differentiatie in de hoogte van de bestuurlijke boete is in een tabel aangegeven die als Bijlage V is opgenomen.

Artikel 7:2, lid 2

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

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

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

Artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening het bedrag voor de bestuurlijke boete voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd, vaststelt. Differentiatie in de hoogte van de bestuurlijke boete is in een tabel aangegeven die als Bijlage V is opgenomen.

Artikel 7:2, derde lid

Na een eerste overtreding wordt de overtreder geacht te weten dat deze overtreding beboet kan worden. Voor hetzelfde feit kan niet tweemaal een boete worden opgelegd, maar er kan wel een boete worden opgelegd indien hetzelfde feit zich tweemaal voordoet. Van "opnieuw dezelfde overtreding" is sprake als de eerste overtreding beëindigd moet zijn en het om dezelfde woonruimte gaat. Hiervan is ook sprake als bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding wordt begaan, nadat er sprake is geweest van een beëindiging van de eerste overtreding. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is eveneens sprake van "opnieuw dezelfde overtreding". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm. Kortom, van "opnieuw dezelfde overtreding" is sprake indien het een overtreding betreft van hetzelfde artikel. De termijn van vijf jaar sluit aan bij de verjaringstermijn voor het opleggen van een bestuurlijke boete en de bewaartermijn van (justitiële) gegevens over overtredingen.

De bestuurlijke boete kan niet los worden gezien van het bestuurlijke traject dat naast de boete zelf gevoerd wordt. Een termijn van vijf jaar voorkomt dat procedures volgen, enkel en alleen om de beëindiging van de overtreding zolang mogelijk op te schorten, lonend wordt. Een boete kan immers niet twee keer voor hetzelfde feit worden opgelegd. De overtreding moet beëindigd zijn geweest om een hogere boete op te kunnen leggen. De termijn van vijf jaar sluit aan bij de verjaringstermijn voor het opleggen van een bestuurlijke boete en de bewaartermijn van (justitiële) gegevens over overtredingen.

Artikel 7:5

Op grond van artikel 19 van de Huisvestingswet 2014 is de mandatering van bevoegdheden aan verhuurders mogelijk, het gaat hierbij om het verlenen en intrekken van huisvestingsvergunning. Daarnaast biedt dit artikel de mogelijkheid om diverse taken aan de woningcorporatie te mandateren, met name ten aanzien van de uitvoering van de verordening. In het bijzonder geldt dit ten aanzien van de toepassing van inschrijvingsprotocol, passendheidstabel huur-inkomen en passendheidstabel naar grootte woning / huishouden.

HOOFDSTUK 8

Artikel 8:3

In deze verordening is de definitie van doorstromer ten opzichte van de definitie uit de oude verordening gewijzigd. Hierdoor behoren niet langer alle woningzoekenden die over een zelfstandige woonruimte in Nederland beschikken en deze leeg achter laten tot de categorie doorstromer. Ook 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 valt niet onder de definitie doorstromer.

Voor deze woningzoekenden geldt in het regionale register van woningzoekenden tot 1 juli 2019 naast hun inschrijfduur ook woonduur als criterium. De woonduur komt voor deze woningzoekenden als criterium na 1 juli 2021 te vervallen.

BIJLAGE I: omschrijving woonruimten

Woonruimten naar mate van toegankelijkheid

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. Extra ruime rolstoelwoning (****)

1. De afmeting van de hoofdslaapkamer is minimaal 15 m² en de breedte is minimaal 3,0 m.
2. De afmeting van de woonkamer is minimaal 24 m², bij een minimale breedte van 3,0 m.

BIJLAGE II: lokaal maatwerk Pijnacker-Nootdorp

Op grond van artikel 3.8 2 maken burgemeester en wethouders van Pijnacker-Nootdorp gebruik van de mogelijkheid om lokale categorieën van knelpunten op de woningmarkt te benoemen. Aan deze categorieën kunnen burgemeester en wethouders met voorrang woonruimten toewijzen.

1. beschrijving van de schaarste

In Pijnacker-Nootdorp is een brede schaarste in het sociale huursegment. Dit blijkt onder andere uit de meest recente cijfers³ over de sociale huursector in Haaglanden. In 2018 is de druk op het gemeentelijk aanbod toegenomen tot 23,3. In de regio is de druk op het gemeentelijk aanbod in Pijnacker-Nootdorp het hoogst. In de onderstaande tabel is te zien dat de druk snel oploopt, terwijl het aantal verhuringen ieder jaar juist afneemt. De kans op een woning is afgenomen tot 1,2% bijna het laagst van de regio.

Kengetallen Pijnacker-Nootdorp, 2018

Kengetallen PIJNACKER-NOOTDORP	2015	2016	2017	2018
verhuringen	198	173	177	171
advertenties (exclusief nieuwbouw)	176	152	159	147
goede reacties (exclusief nieuwbouw)	18.737	18.826	27.663	29.300
reactiegraad (exclusief nieuwbouw)	106	124	174	199
weigeringen per advertentie (excl. nieuwbouw)	4,7	5,5	3,8	3,7
kansrijke woningzoekenden	9.457	9.651	13.185	13.726
wachtrij	48	56	74	80
kans op een woning	2,1%	1,8%	1,3%	1,2%
druk op het gemeentelijk aanbod	10,7	12,5	20,2	23,3

Voor een goed begrip van de bovenstaande tabel beschrijven we hieronder wat de begrippen betekenen:

Kans op een woning

De kans op een woning wordt berekend door het aantal geslaagde woningzoekenden binnen het geadverteerde woningaanbod te delen door het aantal reagerende woningzoekenden op het geadverteerde woningaanbod. De kans op een woning lijkt sterk op de slaagkans, met dien verstande dat alleen het geadverteerde aanbod in de berekening wordt meegenomen. Op dit aanbod kunnen regulier woningzoekenden reageren. Doordat minder verhuringen meegeteld worden, is de kans op een woning iets lager dan de gewone slaagkans.

Wachtrij

Aantal zoekers gedeeld door het aantal geslaagde woningzoekers. Ook wel bekend als de "omgekeerde slaagkans".

Kans op een woning

De kans op een woning wordt berekend door het aantal geslaagde woningzoekenden binnen het geadverteerde woningaanbod te delen door het aantal reagerende woningzoekenden op het geadverteerde woningaanbod. De kans op een woning lijkt sterk op de slaagkans, met dien verstande dat alleen het geadverteerde aanbod in de berekening wordt meegenomen. Op dit aanbod kunnen regulier woningzoekenden reageren. Doordat minder verhuringen meegeteld worden, is de kans op een woning iets lager dan de gewone slaagkans.

Druk op het gemeentelijk aanbod

Het aantal woningzoekenden zonder aanbieding, gedeeld door het aantal woningzoekenden dat een aanbieding heeft gekregen. Het betreft woningzoekenden die (minimaal een maal) gereageerd hebben in een gemeente.

2. welke doelgroepen ervaren onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste?

De schaarste komt ook tot uiting in de mediane inschrijfduur voor zowel starters als doorstromers, die tot de langste in de regio horen. In Pijnacker-Nootdorp is de mediane inschrijfduur (exclusief lokaal maatwerk) het hoogste met 86 maanden. Daar waar een doorstromer in de regio in 2018 een mediane

3) Tabellenboek 2018 Pijnacker-Nootdorp, Explica i.o.v. Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

inschrijfduur heeft van 35 maanden, is dit in Pijnacker-Nootdorp 73 maanden. Voor een starter is dit 66 maanden in de regio en 102 maanden in Pijnacker-Nootdorp.

Uit de Jaarmonitor 2018 (wachtijdenmonitor) blijkt dat de gehele doelgroep in de gemeente langere wachtijden heeft ten opzichte van de doelgroepen in de regio. Het is relatief moeilijk voor woningzoekenden om een woning in de eigen gemeente te vinden. Dit komt enerzijds door de beperkte sociale voorraad en anderzijds door de regionale druk op de lokale sociale woningmarkt en de landelijke taakstelling. De meest ernstige schaarste leidt tot het vertrek van woningzoekende die liever in Pijnacker-Nootdorp waren gebleven.

3. hoe willen we door middel van ruimteverdeling die onevenredige en onrechtvaardige effecten tegengaan?

Om de kansen voor het doorlopen van een lokale wooncarrière te vergroten wordt prioriteit gegeven aan de kansen van de eigen bevolking. De slaagkansen en wachtijden gecombineerd met de lage mutatiegraad laten zien dat de gehele sociale doelgroep (met uitzondering van senioren woningzoekenden) het moeilijk heeft binnen de gemeente.

Door middel van lokaal maatwerk wil de gemeente Pijnacker-Nootdorp de kansen op een woning in de eigen gemeente vergroten en meer in lijn brengen met de regionale gemiddelden. Burgemeester en wethouders informeren de andere gemeenten in de regio over de manier waarop het lokaal maatwerk wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie. Voorrang zoals bedoeld in artikel 3.8 wordt verleend aan inwoners uit Pijnacker-Nootdorp, die reageren op woningen van een SVH-corporatie in Pijnacker-Nootdorp (met uitzondering van seniorenwoningen).

4. inspanningen om schaarste op te heffen

De investeringscapaciteit van de lokale corporaties is ver onder het landelijk gemiddelde. Dit heeft een negatief effect op de ontwikkeling van nieuwe sociale woningen en op het realiseren van de duurzaamheidsopgave in dat segment. In regionaal verband wordt door middel van het convenant 'Gaten dichtten' gewerkt aan het op peil brengen van de sociale voorraad. Nieuwbouw binnen de gemeente vindt momenteel plaats in Pijnacker-Nootdorp en wordt voorbereid voor twee nieuwe projecten zijnde De Scheg en Tuindershof. Daar staat tegenover dat verschillende corporaties woningen verkopen en liberaliseren, met de Vestia-problematiek als grootste risico voor met name de kern Nootdorp. Onze inzet is dan ook gericht op zowel behoud als uitbreiding.

Conclusie:

Uit het bovenstaande blijkt dat er duidelijk sprake is van schaarste op de woningmarkt van Pijnacker-Nootdorp in het sociale huursegment. De inzet van het verdelingsinstrument Huisvestingsverordening is daarmee gelegitimeerd.

Bijlage III: categorieën woonruimten voor vergunningplichtige woonruimte

Pijnacker-Nootdorp: alle woonruimten

Bijlage IV.: categorieën woonruimten voor splitsingsvergunningplichtige gebouwen

Pijnacker-Nootdorp: alle gebouwen

Bijlage V: bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 7:3, vierde lid, van deze verordening.

Overtreding	1e keer	Recidive
Artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014: (artikel 2:2, lid 1 van deze verordening)	€ 405	€ 405
Artikel 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014: (artikel 2:2, lid 2 van deze verordening)	€ 5.000	€ 10.250
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
- bedrijfsmatige exploitatie		
Artikel 21, eerste lid en artikel 22, eerste lid van de Huisvestingswet 2014: (artikel 5.1 en 5.7 van deze verordening)	€ 5.000	€ 10.250
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
- bedrijfsmatige exploitatie		
Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014: (artikel 5.6 en 5.12 van deze verordening)	€ 5.000	€ 10.250
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
- bedrijfsmatige exploitatie		

Toelichting
Recidive

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

Underscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

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

Bijlage VI: format mantelzorgverklaring als bedoeld in artikel 4:6 onder b van deze verordening.

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

- Er is sprake van een ondersteuningsvraag als bedoeld in artikel 1:1, onder dd;
- Er is sprake van een mantelzorgrelatie als bedoeld in artikel 1:1, onder bb;
- De mantelzorger besteedt minimaal 8 uur in de week, verspreid over meerdere dagen en gedurende minimaal drie aaneengesloten maanden, aan het bieden van mantelzorg aan de andere indiener;
- Er is sprake van een langdurige ondersteuningsvraag, waarbij de verwachting bestaat dat de mantelzorgrelatie gedurende minimaal drie maanden na de verklaring in stand blijft;
- de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger is groter dan 5 kilometer en kan door verhuizing worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer;
- Een verhuizing als oplossing kan worden aangemerkt als goedkoopst compenserende voorziening.