

## Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Wassenaar 2019

De gemeenteraad van Wassenaar,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2019 ;

overwegende dat,

Er onvolkomenheden zijn aangetroffen in de Huisvestingsverordening gemeente Wassenaar 2019

### **b e s l u i t:**

Vast te stellen Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Wassenaar 2019.

### **Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Wassenaar 2019.**

#### **Artikel I. Wijziging aanhef**

De aanhef komt te luiden:

De gemeenteraad van Wassenaar,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2019 ;

overwegende dat,

De huisvestingsverordening het mogelijk maakt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste aan woonruimte te bestrijden.

gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;

#### **Artikel II. Wijziging artikel 1:2 Reikwijdte verordening**

De tekst komt te luiden:

De artikelen in deze verordening zijn van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Wassenaar.

#### **Artikel III. Wijziging Artikel 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning**

Lid 3 komt te luiden:

3. In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de huurprijsgrens indien het huishoudinkomen niet hoger is dan maximaal 1,5 maal het norminkomen van een meerpersoonshuishouden zoals staat omschreven in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag.

#### **Artikel IV. Wijziging van Artikel 2:4 Aanvragen huisvestingsvergunning**

Lid 1 komt te luiden:

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier, inclusief de hierin aangegeven verplichte documenten.

#### **Artikel V. Wijziging van Artikel 2:6 Criteria toewijzen beneden de huurprijsgrens**

Lid 3, sub a. komt te luiden:

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 2015 een functiebeperking van het huishouden is vastgesteld; en

#### **Artikel VI. Wijziging van Artikel 2:7 Weigeringsgronden huisvestingvergunning**

Lid 1, sub g. komt te luiden:

1. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning weigeren, indien:
  - g. de woonruimte niet passend is op grond van artikel 2:6.

#### **Artikel VII Wijziging van Artikel 4:1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring**

Lid 3 komt te luiden:

3. Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid als bedoel in het eerste en tweede lid, op grond van artikel 10:3 van de Algemene Wet Bestuursrecht eerste lid mandateren.

#### **Artikel VIII. Wijziging van artikel 4:2 Aanvraag om een urgentieverklaring**

Lid 2 komt te luiden:

2. Voor de aanvraag van een urgentieverklaring stellen burgemeester en wethouders een formulier vast.

#### **Artikel IX. Wijziging van artikel 4:3 Inhoud van de urgentieverklaring**

Lid 6, sub b. komt te luiden:

- b. Het in artikel 4:2, vijfde lid, onder a, bedoelde inschrijfnummer van de aanvrager;

#### **Artikel X. Wijziging van artikel 4:4 Het zoekgebied**

Lid 2 komt te vervallen

#### **Artikel XI. Wijziging artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring**

- A. Lid 1 sub a. komt te luiden:
  - a. de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 2:3;
- B. Lid 2 komt te vervallen

### **HOOFDSTUK 5**

#### **Artikel XII. Indeling in paragrafen van hoofdstuk 5 Wijzigingen in de woonruimte voorraad**

Toevoegen voor artikel 5:1:

Paragraaf 5a Splitsing

Toevoegen voor artikel 5:8

Paragraaf 5b Onttrekking

#### **Artikel XIII. Wijziging van artikel 5:2 Aanvraag splitsingsvergunning**

Lid 1 komt te luiden:

1. Voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning moet een schriftelijke aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

#### **Artikel XIV. Wijziging van artikel 5:9 Aanvraag onttrekkingsvergunning**

Lid 1 komt te luiden:

1. Voor het verkrijgen van een onttrekkingsvergunning moet een schriftelijke aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

### **Artikel XV Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening tot eerste wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Wassenaar 2019.

### **Artikel XVI Slotbepaling**

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die van bekendmaking.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de gemeenteraad van Wassenaar  
gehouden op 17 december 2019*

*de plv. griffier,  
C.J. Keltjens*

*de voorzitter,  
drs. L.A. de Lange*

## **Wijzigingen toelichting**

De tekst onder de kop "Algemene toelichting", alinea 1 komt te luiden:

De Huisvestingswet 2014 biedt de gemeenteraad uitsluitend de mogelijkheid om gebruik te maken van zijn bevoegdheden om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden met een verordening, indien dit noodzakelijk en geschikt is. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. De Huisvestingswet 2014 maakt het niet mogelijk om regels te stellen aan de toewijzing en de verdeling van koopwoningen. Ook zijn andere beperkende voorwaarden met betrekking tot verdeling, zoals leefbaarheid van en in de wijk, niet toegestaan. De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel samen met de Woonvisie en de prestatieafspraken.

De tekst onder de kop "Lokale schaarste" komt als volgt te luiden:

De nieuwe 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.

In het Tabellenboek 2018 Den Haag van Explica is de lokale schaarste van Wassenaar in kaart gebracht. Daaruit bleek dat er in 2018 in Wassenaar 160 corporatiewoningen vrij kwamen voor verhuur. En dat 7965 woningzoekenden in 2018 op het woningaanbod in Wassenaar hebben gereageerd<sup>1</sup>.

De lokale vraag naar sociale huurwoningen overstijgt het aanbod ruim. De volgende ontwikkelingen en feiten tonen dit aan:

- De druk op de woningmarkt is sinds 2015 sterk toegenomen. De trek naar de (rand)stad versnelt.
- De huizenprijzen zijn na een dieptepunt op gemiddeld ongeveer € 531.231,- in 2015 gestegen tot gemiddeld ongeveer € 670.091,- in 2018. In Nederlands als geheel was de gemiddelde huizenprijs in 2015: € 230.177,- en in 2018: € 287.313,-<sup>2</sup>.
- De mediane wachttijd voor een sociale huurwoning, 58 maanden in 2018, is snel opgelopen. In 2017 bedroeg deze 41 maanden en in 2016, 37 maanden. In 2015 was dit 43 maanden<sup>3</sup>.
- In 2018 reageerde gemiddeld 112 woningzoekenden per woningadvertentie. In 2015 waren dit er 85.<sup>4</sup>

1 ) <https://svh.woongemeente.nl/> (tabellenboek 2018 Wassenaar)

2 ) Wassenaar in cijfers o.b.v. kadastrercijfers

3 ) <https://svh.woongemeente.nl/> (jaarmonitor 2015, 2016, 2017 en 2018)

4 ) <https://svh.woongemeente.nl/> (tabellenboek 2018 Wassenaar)

De tekst onder de kop “regionale schaarste”, alinea 5 ter vervanging van opsommingtekens, komt te luiden:

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. Zo blijkt uit de Afsprakenmonitor regio Haaglanden de Jaarmonitor 2018, van Explica, dat er 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). Waarvan ongeveer 120.000 een huur onder de hoogste aftoppingsgrens hebben en bereikbaar zijn voor huishoudens met een inkomen van onder de € 22.700 /30.825 (eenpersoons-, of meerpersoonshuishoudens in 2019). 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. Jaarlijks komt ongeveer 6% van de zelfstandige corporatiewoningen onder de huurprijsgrens vrij. Dit betekent ongeveer 7.900 woningen per jaar. Het aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen lag in 2018 op gemiddeld 255 reacties per woning. Dit duidt op een woningmarktsituatie waarin sprake is van schaarste<sup>5</sup>.

De tekst onder de kop “regionale schaarste”, alinea 6 ‘Een blik in de ( nabije) toekomst leert ons dat de situatie niet op korte termijn verbetert: derde opsommingteken komt te luiden:

- De voorraad sociale huurwoningen is echter met ruim 8.000 woningen afgenomen van 149.285 op 1-1-2015 tot 141.011 op 1-1-2018<sup>6</sup>

De tekst onder de kop “Urgenties “ alinea 1, hierin komt te vervallen de volgende zin:

- Daarnaast wordt een eventuele verlenging van een urgentie op sociaal medische gronden altijd ingevuld door een eenmalig aanbod.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### **Artikel 2.1**

De toelichting op lid 2 komt te luiden:

Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn woningen die worden verhuurd aan studenten met een campuscontract, omdat de woningmarkt voor studenten wezenlijk anders is dan de reguliere woningmarkt. Deze woonruimten zijn tijdelijk, want zodra een huurder niet meer ingeschreven staat bij een onderwijsinstelling, moet het huurcontract worden opgezegd. Dit wordt jaarlijks gecontroleerd. Bij studentenhuisvesting is er geen sprake van een regionale markt. Het is gekoppeld aan het werkingsgebied van de onderwijsinstelling. Het aanwijzen van complexen waar het campuscontract van toepassing is gebeurt met instemming van de gemeente.

#### **Artikel 2:7**

De toelichting op lid 1 komt te luiden:

In dit artikel zijn de criteria beschreven die op grond van artikel 9 van de Huisvestingswet 2014 aan de huisvestingsvergunning zijn verbonden. Wanneer hier niet aan is voldaan wordt een huisvestingsvergunning geweigerd. De genoemde weigeringsgronden laten onverlet de toepassing van artikel 15 van de Huisvestingswet 2014.

#### **Artikel 2:7**

De toelichting op lid 1, onder b komt te luiden:

In de regio is het 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.

#### **Artikel 2:7**

De toelichting op lid 1, onder c komt te luiden:

Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om een woonruimte die aan een vergunning onderhevig is aan derden te verhuren.

5 ) <https://svh.woongemeente.nl/> (jaarmonitor 2018)

6 ) <https://svh.woongemeente.nl/>

### **Artikel 2:7**

De toelichting op lid 1, onder d komt te luiden:

Gelet op artikel 10, 11 en 15 van de Huisvestingswet 2014 is in deze verordening bepaald dat een andere woningzoekende met voorrang recht heeft op een woonruimte die aan de vergunning onderhevig is.

### **Artikel 2:7**

De toelichting op lid 1, onder e komt te luiden:

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.

### **Artikel 2:7**

De toelichting op lid 2, onder c komt te luiden:

Op grond van de 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 3:3**

De toelichting op lid 1 komt te luiden:

Om woonruimte binnen de regio eerlijk te verdelen worden woonruimten via een uniform medium te huur aangeboden. Hierbij geldt een algemeen volgordecriterium. 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.

### **Artikel 3:3**

De toelichting op lid 2 komt te luiden:

Je kunt je pas inschrijven als woningzoekende in de regio, wanneer je in aanmerking komt voor een woonruimte van een woningcorporatie. In de regio kunnen ook minderjarige tienermoeders zich inschrijven om inschrijfduur 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 meerderjarigverklaring.

### **Artikel 3:3,**

De toelichting op lid 5 komt te luiden:

Op grond van dit lid wordt onder andere 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 BRP. Voor het beëindigen van de inschrijving (en het opnieuw opbouwen van inschrijfduur) is de verhuisdatum leidend, dat wil zeggen de inschrijving in de BRP op het nieuwe woonadres. Bij de jaarlijkse herinschrijving is wijziging van het adres bekend. 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 of bij aankoop van een woning.

### **Artikel 3.4**

De toelichting op lid 1 komt te luiden:

Woningcorporaties dienen het vrijkomende aanbod, zoals omschreven in artikel 3:1, op een voor alle woningzoekenden geschikte wijze te publiceren. Het vrijkomende aanbod wordt op het uniforme medium aangeboden. Dit betekent dat het op een website zoals [www.woonnet-haaglanden.nl](http://www.woonnet-haaglanden.nl) wordt gepubliceerd. Van belang is dat de wijze waarop het aanbod wordt gepubliceerd is afgestemd op de categorieën woningzoekenden waarvoor het aanbod is bedoeld.

### **Artikel 3:4**

De toelichting op lid 2 komt te luiden:

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.

**Artikel 3:4**

De toelichting op lid 3 komt te luiden:

Op grond van deze verordening kunnen woningen worden geclaimd voor een directe aanbieder en deze worden dan niet gepubliceerd. Het moet voor woningzoekenden inzichtelijk zijn hoe woonruimten binnen de regio worden verdeeld.

**Artikel 3.7**

De toelichting komt te luiden:

Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling blijft: 'Generiek oplossen waar mogelijk en lokaal oplossen indien noodzakelijk'. Voor de toepassing van dit artikel geldt het in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 geldende maximale percentage. In juli 2019 is dit percentage 50%.

**Artikel 3:8**

De toelichting komt te luiden:

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.

**Artikel 4:1,**

De toelichting op lid 2 en 3 komt te luiden:

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 urgentieverklaring nadat de (lokale) toetsingscommissie terzake een advies heeft uitgebracht. Burgemeester en Wethouders kunnen hun bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid, op grond van artikel 10:3 van de Algemene Wet Bestuursrecht eerste lid mandateren.

**Artikel 4:5**

De toelichting op lid 1, onder b komt te luiden:

Binnen het woonruimteverdeelsysteem wordt gestreefd naar een beperking van voorrangsposties, 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. In de regionaal afgestemde beleidsregels staat aangegeven welke situaties hier niet onder vallen.

**Artikel 4:5**

De toelichting op lid 1, onder g komt te luiden:

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.

**Artikel 4:5**

De toelichting op lid 1, onder k komt te luiden:

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.

**Artikel 4:6**

De toelichting op lid 1, onder a komt te luiden:

In de Huisvestingswet 2014 zijn twee urgentiecategorieën benoemd. Dit betekent dat aanvrager die in één van de blijf-van-mijn-lijfhuizen buiten de gemeente of regio verblijft kan worden ingedeeld in een urgentiecategorie binnen de regio. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorie kan in lokaal beleid verder inhoud worden gegeven.

**Artikel 4:6,**

De toelichting op lid 1, onder b komt te luiden:

Mantelzorg is een urgentiecategorie waar zowel mantelzorgverleners als mantelzorgontvangers voor kunnen worden ingedeeld. Voor indeling in deze urgentiecategorie wordt in lokaal beleid inhoud gegeven.

**Artikel 4:7**

De toelichting op lid 1 komt te luiden:

Hoewel sociale 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 regio. Met uitzondering van de wettelijke urgentiecategorieën uit artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, zijn de urgentiecategorieën in deze bepaling daarom beperkt tot woningzoekenden die reeds zijn toetreden tot de regio Haaglanden.

Voor indeling tot deze urgentiecategorieën 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 bijvoorbeeld 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 recht op een urgentieverklaring. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecategorieën wordt in lokaal beleid verder inhoud gegeven.

**Artikel 4:8**

De toelichting op lid 3 komt te luiden:

Wanneer een woningzoekende met een voorrangspositie binnen de periode dat een urgentieverklaring geldig is een woningaanbieding weigert vervalt de urgentieverklaring niet.

**Artikel 4:8**

De toelichting op lid 4 komt te luiden:

Op het moment dat de urgentieverklaring van rechtswege vervalt en een aanvraag voor een éénmalig woningaanbod op grond van urgentie wordt ingediend, zullen alle weigeringen bij de beoordeling van deze aanvraag worden betrokken. Woonruimten die zijn geweigerd en passend worden geacht, volgens het bij de urgentieverklaring verleende zoekprofiel, zullen ertoe leiden dat er geen éénmalig woningaanbod wordt gedaan. Niet alleen weigeringen kunnen leiden tot een afwijzing, ook het niet optimaal benutten van de voorrangspositie met een urgentieverklaring zal leiden tot een afwijzing van deze 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 onrechtmatigheden, als gevolg van verschillen van interpretatie van de huisvestingsverordening, te voorkomen zijn door burgemeester en wethouders regionaal afgestemde beleidsregels van toepassing.