

Verordening tot 1e herziening van de Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2019-2023

De raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp;

gezien het voorstel van het college van 6 september 2022;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het feit dat is voldaan aan hetgeen is bepaald in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en dat de betrokken instanties hebben geadviseerd;

gelet op het bepaalde in artikel 108, eerste juncto artikel 147, tweede lid van de Gemeentewet en de Huisvestingswet 2014;

gelet op het feit dat overeenkomstig de Inspraakverordening 2006 en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht de stukken gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen

besluit:

1. de Nota van beantwoording zienswijzen inclusief Staat van Wijzigingen 'Ontwerpbestemmingsplan Parapluplan 2022, Ontwerp 1e herziening Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2019-2023 en Ontwerp Beleidsnota Woningvoorraad' vast te stellen;
2. de Beleidsnota Woningvoorraad gewijzigd vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Parapluplan 2022' overeenkomstig het ontwerp zoals dat met ingang van 3 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de wijzigingen daarop, zoals vermeld in de Staat van wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de volgende Verordening tot 1e herziening van de Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2019-2023 vast te stellen:

Artikel I

Artikel 1:1, onder t en qq, komen, onder verlettering van t tot en met pp naar u tot en met pp en qq tot en met zz naar rr tot en met aaa, respectievelijk te luiden:

- t. hospitaerverhuur verhuur waarbij de eigenaar of huurder zelf in de woning blijft wonen en waarbij er een of meer kamers worden verhuurd aan maximaal één huishouden, bestaande uit maximaal twee personen;

qq. toeristische verhuur in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;

Artikel II

Artikel 5:1 komt te luiden:

Artikel 5:1 woonruimten met een vergunningplicht voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

1. 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, anders 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.
2. Het eerste lid is niet van toepassing indien de woonruimte gedeeltelijk wordt onttrokken ten behoeve van hospitaerverhuur.

Artikel III

Artikel 5:2, tweede lid, onderdeel c komt te luiden:

- 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. de gebruiksovervlakte zoals benoemd in het Bouwbesluit;
 - IV. de woonlaag waarop de woonruimte is gelegen en
 - V. de staat van onderhoud;

Artikel IV

Artikel 5:3, eerste lid, onder b komt te luiden:

- b. ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte, waar de aanvraag betrekking op heeft;

Artikel V

Artikel 5:4, aanhef, onderdelen a, d en e komen respectievelijk te luiden:

- 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 (volkshuisvestelijke toets);
- 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 (leefbaarheidstoets);
- e. in strijd is met de bepalingen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening, het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan, de beheersverordening of het omgevingsplan, of

Artikel VI

Onder vernummering van de artikelen 5:5 tot en met 5:12 tot 5:6 tot en met 5:13 wordt een nieuw artikel 5:5 ingevoegd luidende:

Artikel 5:5 Aanvullende weigeringsgronden onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:1, eerste lid, a tot en met c, wordt geweigerd indien de aanvraag gaat over een woonruimte die behoort tot de volgende schaarse segmenten:

- a. woonruimten met een huurprijs tot en met de huurprijsgrens;
- b. woonruimten van het woningtype appartement;
- c. woonruimten in de koopsector met een WOZ-waarde lager dan de jaarlijks geïndexeerde Nationale Hypotheek Garantie (prijsspeil 2022, €355.000).

Artikel VII

Artikel 5:6 (nieuw), tweede lid, komt te luiden:

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste zes weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel VIII

Artikel 5:8 (nieuw) komt te luiden:

1. 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.
2. Het eerste lid is niet van toepassing wanneer direct na realisatie conform de verleende omgevingsvergunning het gebouw wordt gesplitst in appartementen.

Artikel IX

Artikel 5:9 (nieuw), tweede lid, onder c, e en f komen respectievelijk te luiden:

- 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. de gebruiksoppervlakte zoals benoemd in het Bouwbesluit;
 - IV. de woonlaag waarop de woonruimte is gelegen en
 - V. de staat van onderhoud.
- e. indien burgemeester en wethouders daarom verzoeken, moet een taxatierapport worden overgelegd betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelte van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur;
- f. indien burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, moet een beschrijving en een beoordeling worden overgelegd, die inzicht geeft in de onderhoudstoestand van het gebouw en de maximale huurprijzen van de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeeltes;

Artikel X

In artikel 5:10 (nieuw) vervallen de onderdelen b en c.

Artikel XI

Artikel 5:11 (nieuw), aanhef, onderdeel d komt te luiden:

- d. in strijd is met de bepalingen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening, het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan, de beheersverordening of het omgevingsplan of

Artikel XII

Artikel 5:12 (nieuw), tweede lid, komt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste zes weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel XIII

Na artikel 5:13 (nieuw) worden de volgende artikelen ingevoegd:

Artikel 5:14 Woonruimten met een registratieplicht

1. Artikel 23a van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten en de daarin gelegen wooneenheden behorend tot een gebouw gelegen in Pijnacker-Nootdorp.
2. De in het eerste lid aangewezen woonruimten mogen niet voor toeristische verhuur worden aangeboden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
3. Een registratienummer als bedoeld in het tweede lid wordt aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 5:15 Begripsbepalingen

1. In dit hoofdstuk worden de volgende vormen van toeristische verhuur van woonruimte onderscheiden:
 - a. toeristische woningverhuur kort: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van hoogstens een maand;
 - b. toeristische woningverhuur lang: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan een maand maar niet meer dan zes maanden;
 - c. tweede woning: verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan zes maanden aan iemand die zijn hoofdverblijf elders heeft en daar als ingezetene is ingeschreven in de basisregistratie personen;
 - d. toeristische kamerverhuur kort: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van hoogstens een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;
 - e. toeristische kamerverhuur lang: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van meer dan een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft.
2. Het vorige lid is niet van toepassing op recreatiewoningen en woonruimte met de functie bed and breakfast

Artikel 5:16 Nachtcriterium woonruimten met registratieplicht

1. De in artikel 5:14, eerste lid, aangewezen woonruimten mogen niet meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur.
2. Het is verboden om de in artikel 5:14 aangewezen woonruimten in gebruik te geven voor toeristische verhuur zonder iedere verhuring en het aantal nachten vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. De in het tweede lid genoemde melding wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

Artikel 5:17 Vergunningplicht toeristische verhuur

1. De in artikel 5:14, eerste lid, aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning in gebruik worden gegeven voor toeristische verhuur.
2. De in het eerste lid genoemde vergunning kan uitsluitend worden afgegeven voor de maximale duur van drie jaar.
3. De vergunning vervalt op het moment dat de vergunninghouder niet langer diens hoofdverblijf in de woning heeft.

Artikel 5:18 Voorwaarden en voorschriften toeristische verhuur ten behoeve van vakantieverblijf

1. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 5:17, eerste lid worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - a. de aanvrager heeft een geldig registratienummer voor het adres waar de aanvraag op toeziet, zoals bedoeld in artikel 5:14 en vermeldt dit nummer bij de aanvraag;
 - b. de aanvrager heeft op het adres van de woonruimte waar de aanvraag op toeziet diens hoofdverblijf;
 - c. de aanvrager is degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 5:17 eerste lid worden de volgende voorschriften verbonden:
 - a. de woning waarop de aanvraag toeziet kan slechts verhuurd worden voor het in artikel 5:16, eerste lid genoemde aantal nachten per kalenderjaar;
 - b. de aanvrager meldt van tevoren iedere verhuring voor toeristische verhuur inclusief het aantal nachten van die verhuring;
 - c. per woonruimte kan ten alle tijden slechts één toeristische verhuurvergunning van toepassing zijn;
 - d. het in gebruik geven van de woonruimte voor toeristische verhuur leidt niet tot overlast;
 - e. In het kader van de leefbaarheid wordt aan niet meer dan zes personen (bij een kadastraal woonoppervlak van minder dan 200 m²) of niet meer dan acht personen (bij een kadastraal woonoppervlak van meer dan 200 m²) per nacht onderdak verleend;
 - f. de aanvrager verstrekt informatie aan de huurder over de wijze waarop vuilnis afgevoerd wordt;
 - g. de vergunning is persoonsgebonden en geldig voor het adres waarop de aanvraag toeziet en kan niet worden overgedragen.

Artikel 5:19 Weigeringsgronden toeristische verhuur

Een vergunning als bedoeld in artikel 5:17, eerste lid wordt geweigerd als:

- a. het verlenen van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning;
- c. een omgevingsvergunning ten behoeve van Bed & Breakfast is verleend voor de woonruimte waarop de aanvraag toeziet;
- d. er al een vergunning voor toeristische verhuur is verleend voor de zelfstandige woonruimte met de daarin gelegen wooneenheden waarop de aanvraag toeziet;
- e. er eerder in hetzelfde kalenderjaar voor dezelfde woonruimte als waar de aanvraag op toeziet, een vergunning voor toeristische verhuur van de aanvrager op grond van artikel 5:18 is ingetrokken;
- f. er op het adres van de woonruimte waarop de aanvraag toeziet meerdere huishoudens ingeschreven staan in de BRP;
- g. er op de woonruimte waarop de aanvraag toeziet een ontheffing op artikel 5:17 met een nog geldige termijn is verleend.

Artikel 5:20 Intrekken vergunning toeristische verhuur

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 5:17, eerste lid intrekken indien:

- a. die vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- b. de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 5:18 niet worden nageleefd; de houder van die vergunning daartoe verzoekt.

Artikel XIV

Artikel 7:2, eerste lid, komt te luiden:

1. Voor overtreding van de verboden van artikelen 8, 21 of 22, 23 a tot en met c 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.

Artikel XV

Bijlage V komt als volgt te luiden:

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

Overtreding	1 ^e 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) - niet-bedrijfsmatige exploitatie - bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000 € 10.250	€ 10.250 € 20.250
Artikel 21, eerste lid en artikel 22, eerste lid van de Huisvestingswet 2014: (artikel 5.1 en 5.8 van deze verordening) - niet-bedrijfsmatige exploitatie - bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000 € 10.250	€ 10.250 € 20.250
Art. 23a, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:	€ 500	1.000
Art. 23b, eerste lid, Huisvestingswet 2014;	€ 5.000	10.000
Art. 23b, tweede lid, Huisvestingswet 2014;	€ 500	1.000
Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014: (artikel 5.7 en 5.13 van deze verordening) - niet-bedrijfsmatige exploitatie - bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000 € 10.250	€ 10.250 € 20.250

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.

Onderscheid 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.

Artikel XVI

Dit besluit kan worden aangehaald als 'Verordening tot eerste herziening van de Huisvestingsverordening 2019 en treedt in werking op de dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 oktober 2022.

*Arjen van der Lugt
Griffier*

*Björn Lugthart
Voorzitter*

Algemene toelichting

In deze toelichting wordt een beeld geschetst van de context waarbinnen de Huisvestingsverordening is opge-steld. 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 Haaglanden-gemeenten, 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 woon-ruimtevoorraad 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 gemeen-te 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.

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 aan-schrijving 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:

- o Schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen;
- o Schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen;
- o 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 onaantoonbare 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?

- 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 woning-corporaties, 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).
- 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.
- 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.
- 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 pas-send aanbod een woning aangeboden krijgen.
- 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 al-tijd 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.
- 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.
- De gebruikte taal is waar mogelijk vereenvoudigd met als doel de verordening leesbaarder en begrijpelijker te maken.
- 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?

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

In de Woonvisie van 2020-2030 staat beschreven wat de gewenste woningvoorraad van Pijnacker-Nootdorp nu en in de toekomst is. Ter onderbouwing van de visie zijn een ¹tweetal onderzoeken gedaan naar de woningbehoefte binnen de gemeente. De onderzoeken tonen aan waar we binnen de gemeente nu en in de toekomst een mismatch hebben tussen vraag en aanbod. Ofwel binnen welke segmenten is er sprake van schaarste. Uit deze onderzoeken blijkt dat er binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp sprake is van schaarste in zowel de huur- als koopvoorraad. Hieronder wordt ingegaan op regionale schaarste. De lokale schaarste staat beschreven in Bijlage II.

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 aangevoeld. 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 de 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 huurprijs-

1) Explica 2019, SpringCO 2019

- grens 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 meerper-soonshuishouden).
- 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 ont-trekkingen 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.²
- 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 hebben. 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 tot-standbrenging 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 huishoudens 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 Bijlage II wordt verder ingegaan op de lokale schaarste,

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

2) Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

de inzet van regionaal maatwerk voor woningzoekenden met economische en maatschappelijke binding. 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 doorstroomberegeling ontstane doorstroombeketen 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 4

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.

Lid2

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 voorrangspostie. Indien van de voorrangspostie geen gebruik wordt gemaakt kan de woonkostentoeslag worden ingetrokken.

Lid 3

Een derde urgentiecatogorie betreft herstructureringskandidaten. Aan hen kan een voorrangspostie 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 urgentiecatogorie 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 voorrangsposties 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 voorrangspostie, zie ook artikel 4:4, lid 4. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentiecatogorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Artikel 4:8, lid 1 en 2

De voorrangspostie 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 voorrangspostie 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 voorrangspostie met een urgentieverklaring zal eveneens leiden tot een afwijzing van een aanvraag

Een voorrangspostie 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 voorrangspostie 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 voorrangspostie 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 gematcht 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 urgentiecatogorie. 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, 22 en 23a tot en met c 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.

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 an-der 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'.

Woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'.

Een uitzondering op de vergunningplicht zijn woonruimten die vallen onder de definitie hospitaverhuur. Wij zien dat deze vorm van gebruik van een woning geen of een heel beperkte invloed hebben op de woningvoorraad en op het woon- en leefklimaat in de buurt, wijk en/of gemeente. Bij hospitaverhuur blijft de eigenaar of huurder zelf in de woning wonen en wordt een kamer verhuurd aan maximaal één huishouden, bestaande uit maximaal twee personen. Daarbij moet iedere huurder zijn eigen kamer hebben, tenzij het een echtpaar (getrouwd of met een geregistreerd partnerschap) is. Zij mogen samen een kamer delen, maar ook dan geldt dat iedere huurder gemiddeld 12 m² woonruimte moet hebben. Het kan zo zijn dat er meerdere kamers worden verhuurd aan het ene huishouden, maar de eigenaar of huurder moet zelf minimaal 50% van de woonruimte zelf blijven gebruiken. Voorzieningen zoals de keuken, douche of het toilet worden gedeeld. Uiteraard moet het voldoen aan allerlei eisen, zoals brandveiligheid

Artikel 5:2, lid 2, onder d

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.

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 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

De landelijke druk op de woningmarkt is overal voelbaar en dus ook in Pijnacker-Nootdorp. Ingrijpen dan wel sturen op de woningmarkt, mag echter alleen wanneer er sprake is van schaarste. Hoewel we

kunnen constateren dat er in vrijwel alle segmenten sprake is van een vorm van schaarste, is in bijlage II nader beschreven dat de onderstaande typen woningen zo schaars zijn dat het passend is om daarvoor beschikbare instrumenten in te zetten om deze voorraad te beschermen en dus te voorkomen dat deze woningen uit de voorraad verdwijnen:

1. woonruimten met een huurprijs tot en met de huurprijsgrens;
2. woonruimten van het woningtype appartement;
3. woonruimten in de koopsector met een WOZ-waarde lager dan de jaarlijks geïndexeerde Nationale Hypotheek Garantie (prijspeil 2022, €355.000).

Artikel 5:6, 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 lid 1 en 2 zijn derhalve een uitwerking van de artikelen in de Huisvestingswet 2014.

Artikel 5:6, 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 5:7

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 5:8

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.

Uitzondering op de vergunningplicht kan aan de orde zijn bij een nieuw appartementengebouw, waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven. Soms wordt eerst het gebouw gerealiseerd en daarna kadastraal gesplitst. Wanneer dit in lijn is met de verleende omgevingsvergunning dan is een aparte vergunning voor het kadastraal splitsen niet nodig.

artikel 5:9

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.

Artikel 5:11

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 5:12, 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 5:12, lid 1 en 2 zijn derhalve een uitwerking van de artikelen in de Huisvestingswet 2014.

Artikel 5:13, 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 5:14

De belangrijkste redenen voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte zijn:

- Het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woonruimten. Dit is met name onwenselijk in gemeenten waar schaarste aan woonruimte is.
- De impact op de leefbaarheid van de woonomgeving;
- De (brand)veiligheid van woonruimten die voor toeristische verhuur worden aangeboden. Niet iedere woonruimte is geschikt voor toeristische verhuur.
- Het gelijke speelveld voor aanbieders van toeristische accommodatie voor toeristen kan worden verstoord. Zo kan zowel voor overnachtingen in hotels als voor toeristische verhuring van een woonruimte toeristenbelasting worden gevraagd, terwijl het innen van toeristische belasting bij toeristische verhuur van woonruimte lastig is omdat niet altijd bekend is wie zijn woonruimte toeristisch verhuurt

Er is een overgangstermijn van zes maanden of een jaar voor bestaande aanbieders (registratieplicht en vergunningplicht). Indien in de Huisvestingsverordening een registratieverplichting voor toeristische verhuur wordt opgenomen, geldt voor bestaande aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur de verplichting om zich binnen zes maanden na inwerkingtreding van de registratieverplichting te registreren (artikel 51, eerste lid, van de wet).

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.