

Huisvestingsverordening Wassenaar 2023

De gemeenteraad van Wassenaar,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 6 juni 2023,

overwegende dat een Huisvestingsverordening noodzakelijk is voor het voorkomen van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet;

Besluit

1. de Huisvestingsverordening Wassenaar 2023 vast te stellen.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- actiegebied: een gebied dat burgemeester en wethouders hebben aangewezen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat sloop of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden;
- burgemeester en wethouders: burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar;
- BRP: de basisregistratie zoals bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- campuscontract: huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in artikel 274d van het Burgerlijk Wetboek Boek 7;
- CBS-code: de unieke code die door het Centraal Bureau voor de Statistiek is vastgesteld voor de gemeenten en de daarbinnen gelegen wijken en buurten;
- DAEB-inkomensgrens: de inkomensgrens bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- doorstromer: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd als huurder beschikt over een zelfstandige woonruimte (m.u.v. een flexwoning) binnen de regio en deze na verhuizing leeg achterlaat;
- duurzaam gemeenschappelijke huishouden: een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
- economische binding: binding aan de regio overeenkomstig artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 waarbij de woningzoekende binnen of vanuit de regiogemeente werkt en daarmee in het levensonderhoud voorziet;
- eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, en ook de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht zoals bedoeld in artikel 106 van het Burgerlijk Wetboek Boek 5 of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- flexwoning: woning in tijdelijk neergezet of tijdelijk getransformeerd vastgoed, die doelbewust en tijdelijk als een aanvulling op de permanente woningvoorraad zijn uitgegeven;
- grote gezinnen: een duurzaam gemeenschappelijk huishouden met minimaal 4 kinderen;
- gepubliceerd woningaanbod: het openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
- herstructureringskandidaat: een woningzoekende die op het moment van een aanwijzing van een actiegebied:
 - a. ingeschreven staat in de basisregistratie personen (BRP) op het adres; en
 - b. met toestemming van de eigenaar als huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte;
- hoofdverblijf: het adres waarop een persoon staat ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP) en daadwerkelijk het grootste deel van zijn tijd woonachtig is;
- huishouden: een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
- huishoudinkomen: huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;

- huisvestingsvergunning: de vergunning zoals bedoeld in artikel 8 van de Huisvestingswet 2014;
- huurder: de huurder zoals bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Woningwet;
- huurprijs: de huurprijs zoals omschreven in artikel 1, tweede lid, onder a, van de Huisvestingswet 2014;
- huurprijsgrens: de huurprijsgrens zoals bedoeld in artikel 2 Besluit huurprijzen woonruimte;
- ingezetene: degene die volgens de inschrijving in de BRP woonachtig is in een gemeente in de regio en diens hoofdverblijf heeft in een voor bewoning aangewezen woonruimte;
- indicatie: een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperking(en) van een woningzoekende blijkt en waarin staat, of op basis waarvan, kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende dient te worden afgestemd;
- inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend staat ingeschreven in het register zoals bedoeld in artikel 3:3, eerste lid;
- inwoning: het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
- kamer: verblijfsruimte zoals bedoeld in artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012;
- leegstand: leegstand zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van de Leegstandwet;
- maatschappelijke binding: binding aan de regio zoals bedoeld in artikel 14, derde lid, aanhef en onder b van de Huisvestingswet 2014;
- mantelzorg: zorg zoals omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- mantelzorgrelatie: de uitdrukkelijke of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
- ondersteuning: noodzakelijke hulp die wordt geleverd in het kader van het voeren van een zelfstandig huishouden;
- ondersteuningsvraag: de vraag naar ondersteuning in verband met een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen;
- onttrekkingsvergunning: de vergunning zoals bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- prestatieafspraken: afspraken zoals bedoeld in artikel 44 van de Woningwet;
- regio: het woningmarktgebied bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
- register: het regionale register van woningzoekenden;
- register van standplaatszoekenden: gemeentelijk register van standplaatszoekenden;
- SHH: de vereniging Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden;
- splitsingsvergunning: de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014;
- standplaats: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn, waardoor een woonwagen op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of de gemeente kan worden aangesloten;
- standplaatszoekende: degene die in het register van standplaatszoekenden is ingeschreven;
- starter: een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet als huurder over een zelfstandige woonruimte binnen de regio beschikt;
- statushouders: de in artikel 12, vierde lid van de Huisvestingswet 2014 bedoelde categorie vergunninghouders;
- SVH: de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
- 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;
- toetsingscommissie: de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 4:1;
- urgentieverklaring: een besluit dat een woningzoekende indeelt in een urgentie categorie zoals bedoeld in artikel 12 van de Huisvestingswet 2014;
- wettelijke taakstelling: de voor de gemeente geldende taakstelling op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet 2014;
- woningcorporatie: een toegelaten instelling zoals omschreven in artikel 19 van de Woningwet;
- woningzoekende: het huishouden dat zich heeft ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden;
- woningvorming: het verbouwen tot twee of meer woonruimten zoals bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- woonadres: het woonadres zoals omschreven in artikel 1.1 onder o., onder 1° van de Wet basisregistratie personen;

- woonduur: de onafgebroken periode gedurende welke een huurder de huidige woonruimte binnen de regio zelfstandig bewoont, volgens de gegevens van de basisregistratie personen;
- woonoppervlakte: het totaal van de oppervlakten van de vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer of doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes zoals een kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte of schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde een vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld;
- woonruimte: woonruimte zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder I. van de Huisvestingswet 2014;
- zelfstandige woonruimte: zoals omschreven in artikel 234 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7.

Artikel 1:2 Reikwijdte verordening

Deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de Wassenaar.

Artikel 1:3 Actiegebied

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

Hoofdstuk 2 Huisvestingsvergunning

Artikel 2:1 Reikwijdte

1. De artikelen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens.
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten, bestemd voor inwoning;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. woonruimten verhuurd op basis van een campuscontract;
 - d. woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning zoals bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet hebben verleend.

Artikel 2:2 Huisvestingsvergunning

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

Artikel 2:3 Aanvrager huisvestingsvergunning

1. Voor een huisvestingsvergunning komen in aanmerking personen die:
 1. 18 jaar of ouder zijn; of
 2. op grond van artikel 235 of artikel 253ha van het Burgerlijk Wetboek Boek 1 bevoegd zijn verklaard.
2. In aanvulling op het eerste lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning als alle leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a. tot en met e. of I. van de Vreemdelingenwet 2000.
3. In aanvulling op het eerste en tweede lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een aanvangshuurprijs onder de huurprijsgrens, als het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar niet hoger is dan de voor het huishouden geldende inkomensgrens zoals vermeld in artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.
4. In aanvulling op het derde lid, kunnen toegelaten instellingen gebruik maken van de vrije ruimte zoals bedoeld in artikel 48 lid 1 van de Woningwet.
5. In aanvulling op het derde lid wordt er bij de huisvesting van personen met een indicatie zoals bedoeld in artikel 57 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 geen maximum inkomensgrens gesteld.

Artikel 2:4 Aanvragen huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier, inclusief de hierin aangegeven verplichte documenten.
2. Bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning dient de aanvrager een schriftelijke verklaring van de eigenaar te overleggen, waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte in gebruik te geven.

Artikel 2:5 Verlenen huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders besluiten op de in artikel 2:4 bedoelde aanvraag binnen acht weken na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag en berichten de aanvrager hierover schriftelijk.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing zoals bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. de naam van de persoon of personen aan wie de huisvestingsvergunning is verleend;
 - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt.
4. De woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend dient binnen drie maanden na afgifte door de aanvrager als hoofdverblijf in gebruik zijn genomen.

Artikel 2:6 Criteria toewijzen woonruimten onder de huurprijsgrens

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

Artikel 2:7 Weigeringsgronden huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de huisvestingsvergunning weigeren, als:
 - a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2:3;
 - b. het huishouden als gevolg van het verlenen van de huisvestingsvergunning meer dan één woonruimte in gebruik zal krijgen, tenzij burgemeester en wethouders toestaan dat het huishouden vanwege verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik mag hebben waarvan feitelijk slechts één woonruimte wordt bewoond;
 - c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte in gebruik zal nemen;
 - d. de woonruimte is gelegen in een actieggebied;
 - e. burgemeester en wethouders bepalen dat het een woonruimte betreft waarvoor, gezien de fysieke inrichting of de ruimtelijke positie van de woonruimte een specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over deze indicatie beschikt;
 - f. de woonruimte niet passend is op grond van artikel 2:6;
 - g. de aanvraag toeziet op een woonruimte aangewezen in artikel 5:27, tenzij er op grond van artikel 5:28 een vergunning is verleend of op grond van artikel 5:31 een ontheffing op het verbod van artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is verleend;
 - h. de aanvraag toeziet op gebruik van een zelfstandige woonruimte die naar het oordeel van burgemeester en wethouders als onzelfstandig wordt aangemerkt.

Artikel 2:8 Intrekken huisvestingsvergunning

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

Artikel 2:9 Beschikbaar komen voor verhuur

1. De eigenaar van een woonruimte, zoals bedoeld in artikel 2:1, meldt het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders.
2. Een woonruimte komt ter beschikking, wanneer:

- a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
 - b. de woonruimte is ontruimd;
 - c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;
 - d. op een andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur is.
3. Indien de eigenaar aan een in het eerste lid bedoelde woonruimte onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden wil uitvoeren, waardoor de woonruimte tijdelijk niet bewoond kan worden, is de eigenaar verplicht:
- a. de noodzakelijke geplande tijdsduur voor deze werkzaamheden aan burgemeester en wethouders te melden; en
 - b. de beëindiging van deze werkzaamheden te melden.
4. De eigenaar stelt, de door burgemeester en wethouders aan te wijzen, ambtenaren in de gelegenheid de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de vorige leden.

Hoofdstuk 3 Woonruimteverdeling

Artikel 3:1 Reikwijdte

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

Artikel 3:2 Nadere normen van toewijzing

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

Artikel 3:3 Inschrijving als woningzoekende

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningcorporatie schrijven zich in, in het regionale register van woningzoekenden.
2. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven wanneer de aanvrager 18 jaar of ouder is of op grond van artikel 235 of artikel 253ha van het Burgerlijk Wetboek Boek 1 bevoegd is verklaard.
3. Woningcorporaties hanteren een gezamenlijk register en stellen ten aanzien van inschrijving in dat register een uniform protocol op, dat ten minste aan de volgende uitgangspunten moet voldoen:
 - a. het protocol wordt openbaar gemaakt;
 - b. onderdeel van de inschrijving is de registratie van een eventuele urgentieverklaring;
 - c. woningcorporaties stemmen het te hanteren protocol af met burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij werkzaam zijn.
4. Indien het protocol naar het oordeel van burgemeester en wethouders onvoldoende voldoet aan de uitgangspunten in het vorige lid treden zij binnen zes weken in overleg.
5. Woningcorporaties zullen een inschrijving laten vervallen als:
 - a. de woningzoekende een woonruimte heeft aanvaard;
 - b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - c. de woningzoekende daarom verzoekt;
 - d. de woningzoekende is overleden;
 - e. de woningzoekende het inschrijfgeld niet binnen de betalingstermijn heeft voldaan;
 - f. de woningzoekende doelbewust fraudeert met zijn inschrijvingsgegevens.
6. In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving niet vervallen als de woningzoekende binnen de regio:

- a. tijdelijk in een wisselwoning verblijft, tijdelijke woonruimte of flexwoning huurt;
 - b. een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, dat verzoekt;
 - c. na inschrijving op een ander woonadres in de BRP niet over zelfstandige woonruimte beschikt, dat verzoekt;
 - d. een huurovereenkomst voor bepaalde tijd zoals bedoeld in artikel 271, eerste lid onder a. en b., van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 is aangegaan;
 - e. een 1-kamerwoning accepteert, dat verzoekt.
7. In aanvulling op het vijfde lid kan de inschrijving van een herstructureringskandidaat tijdelijk, voor een periode tot twee jaar na de eerste verhuizing, worden hersteld, als aan lid a én b wordt voldaan:
- a. deze een woning heeft moeten verlaten en hiervoor een andere woning heeft geaccepteerd; en
 - b. deze binnen twee jaar na de eerste woningacceptatie daarom verzoekt.

Artikel 3:4 Publicatie vrijkomende woonruimte

1. Woningcorporaties bieden hun voor verhuur vrijkomende woonruimten aan op een uniform medium.
2. Bij de publicatie van de voor verhuur vrijkomende woonruimte geven de woningcorporaties inzicht in de toegankelijkheid van de woonruimte, zoals opgenomen in bijlage I, aansluitend bij de werkwijze vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning.
3. Woonruimten die op grond van artikelen 3:9, 3:10 of 3:11 zijn aangeboden en niet worden gepubliceerd moeten achteraf worden verantwoord.

Artikel 3:5 Rangorde voor woningaanbod

1. Woningcorporaties dienen de woningzoekende, die voor een overeenkomstig artikel 3:4, eerste lid, aangeboden woonruimte in aanmerking komt, te selecteren uit de woningzoekenden die op de betreffende woonruimte hebben gereageerd en aan de in artikel 2:6 bedoelde voorwaarden voldoen. Zij nemen daarbij de volgende rangorde in acht:
 - a. woningzoekenden met een urgentieverklaring zoals bedoeld in artikel 4:3;
 - b. woningzoekenden die vallen in de categorie regionaal en lokaal maatwerk zoals omschreven in artikel 3:7 en 3:8;
 - c. overige woningzoekenden.
2. Met in achtneming van de rangorde in categorieën woningzoekenden zoals bepaald in het eerste lid wordt de volgorde van belangstellenden als volgt nader vastgesteld:
 - a. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden hebben gereageerd, gaat de woningzoekende met de langste inschrijfduur of inschrijfduur plus woonduur voor;
 - b. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben gereageerd, gaat de woningzoekende van wie de urgentieverklaring het eerst eindigt voor;
 - c. indien er meerdere woningzoekenden reageren met een gelijk aflopende urgentieverklaring is voor de onderlinge volgorde de langste inschrijfduur of woonduur bepalend;
 - d. in afwijking van het gestelde onder c. gaat in het geval dat twee kandidaten met herstructureringsvoorrang een urgentieverklaring met gelijke vervaldatum hebben, de kandidaat waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidige adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woonruimte voor;
 - e. in aanvulling op het gestelde onder d. is voor de onderlinge volgorde de langste woonduur bepalend, in het geval er meerdere kandidaten met een herstructureringsvoorrang zijn waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidige adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woonruimte.
 - f. in aanvulling op het gestelde onder a. wordt er zowel binnen de categorie lokaal- als regionaal maatwerk een onderlinge volgorde gehanteerd. Hierbij is de invloed van de regel op het terugdringen van schaarste leidend. Burgemeester en wethouders spreken deze volgorde regionaal af, in overleg met de woningcorporaties en zorgen dat deze in ieder geval gepubliceerd wordt op een uniform medium.

Artikel 3:6 Categorieën woningzoekenden

1. Voor een starter geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur als criterium.
2. Voor een doorstromer geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur en de woonduur op het moment van inschrijving in het register van woningzoekenden, met een maximum van vijf jaar, als criterium.

Artikel 3:7 Regionaal maatwerk

1. Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen binnen de wettelijk toegestane maximaal toegestane percentages met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio, ten behoeve van het oplossen van, door burgemeester en wethouders in afstemming met betrokken partijen, te benoemen regionale categorieën knelpunten.
2. Van in het eerste lid omschreven regionaal maatwerk is ieder geval sprake bij:
 - a. grote gezinnen die doorstromen binnen de regio en een corporatiewoning achterlaten kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten gelijk aan of groter dan 80 m² woonoppervlakte;
 - b. huishoudens die een corporatiewoning achterlaten met een woonoppervlakte groter of gelijk aan 65 m² bij een eengezinswoning en groter of gelijk aan 80 m² voor overige woningtypen, kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten kleiner dan 80 m² die niet zijn gekenmerkt als eengezinswoning;
 - c. doorstromers binnen de regio die een schaarse grote corporatiewoning achterlaten, kunnen met een maximum van 5% van het vrijkomende aanbod direct worden bemiddeld naar een "niet eengezinswoning" kleiner dan 80 m² en een huur tot en met de huurprijsgrens die gelabeld is voor een kleiner passend huishouden.

Artikel 3:8 Lokaal maatwerk

1. Woonruimten genoemd in artikel 3.1 kunnen binnen de wettelijk maximaal toegestane percentages met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.
2. De in het eerste lid omschreven woonruimten kunnen met voorrang worden toegewezen ten behoeve van het oplossen van door burgemeester en wethouders, in afstemming met betrokken partijen, te benoemen lokale categorieën knelpunten op de woningmarkt.
3. Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder het tweede lid genoemde categorieën knelpunten, waarbij:
 - a. de regels transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
 - b. er aantoonbaar sprake is van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën knelpunten.
4. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop aan de voorgaande leden invulling wordt gegeven en monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing.

Artikel 3:9 Huisvesten zorg-doelgroepen

1. Burgemeester en wethouders maken jaarlijks afspraken, met onder andere de woningcorporaties, over de hoeveelheid van de voor verhuur vrijkomende woonruimte, die uitsluitend in het kader van de uitstroom uit instellingen voor Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen, residentiele instellingen voor verslavingszorg, geestelijke gezondheidszorg, Housing First, Jeugdzorg (met verblijf) en de huisvesting van ex-gedetineerden gericht worden toegewezen.
2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.
3. De woningcorporaties maken de afspraken uit het eerste lid openbaar, voordat gericht wordt toegewezen.
4. Burgemeester en wethouders informeren de regio over de wijze waarop het eerste lid wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie.

Artikel 3:10 Afwijkend aanbieden

1. Een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur, in zwaarwegende gevallen, ten aanzien van de zorgplicht als verhuurder een voor verhuur beschikbaar gekomen woonruimte uit eigen beheer aanbieden aan een eigen huurder.
2. Een woningcorporatie kan op basis van een besluit van haar bestuur in overleg met de gemeente, in naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarwegende gevallen, een ter beschikking voor verhuur gekomen woonruimte toewijzen.
3. Voor plaatsing op de in het tweede lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een, naar het oordeel van burgermeester en wethouders, zeer hoge mate van urgentie.
4. Een woningcorporatie kan op basis van verhuurresultaten na overleg met burgemeester en wethouders alternatieve voorrangsbepalingen hanteren.
5. In het algemeen belang van volkshuisvesting, in het bijzonder de doorstroming, kunnen woningcorporaties in overleg met en toestemming van burgemeester en wethouders beslissen dat voor aangewezen woonruimten artikel 3:5, eerste lid onder a, niet van toepassing is.
6. Een woningcorporatie kan direct na voltooiing van de werken voor een ingrijpend verbeterde of nieuwgebouwde woning besluiten om een eenmalig aanbod van die woning te doen aan een

woningzoekende die als herstructureringskandidaat het gebied van die woning heeft moeten verlaten en waarmee volgens het sociaal plan voorafgaand aan die ingrijpende verbetering of nieuwbouw is overeengekomen dat deze kan terugkeren.

7. Op bovenstaande leden is een afwijkende wijze van aanbieden en andere rangordebepaling dan die in artikel 3:4 en 3:5 van toepassing

Artikel 3:11 Directe aanbieding

1. In afwijking van artikel 3:4 en 3:5 kunnen uitsluitend woonruimten direct worden aangeboden als:
 - a. een passend aanbod moet worden gedaan aan statushouders, die op grond van en volgens een wettelijke taakstelling in de gemeente een woonruimte aangeboden moeten krijgen;
 - b. personen op grond van artikel 3:7, 3:8 of 3:9 passend moeten worden gehuisvest;
 - c. er sprake is van een aanbod op grond van artikel 3:10;
 - d. woningzoekenden die op grond van artikel 4:8, vierde of vijfde lid, een urgentieverklaring hebben toegewezen gekregen.
2. Voor de woningzoekenden bedoeld in het eerste lid, onder d, dragen woningcorporaties regionaal zorg voor een uniforme bemiddelingslijst en het doen van een éénmalig passend woningaanbod.

Artikel 3:12 Afwijken van de rangorde van woningaanbod

Woonruimte kunnen in afwijking van het aanbodmodel op basis van woon inschrijfduur, via andere rangordecriteria van artikel 3:5 worden aangeboden, met een maximum van 10% van het vrijkomende aanbod van woonruimte zoals bedoeld in artikel 3:1, eerste lid,

- a. indien deze door de woningcorporatie op een wijze zoals bedoeld in artikel 3:4, dertien weken vruchteloos of ten minste vijftigmaal tevergeefs is aangeboden aan woningzoekenden; of,
- b. indien de woonruimte in lokale afspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties wordt aangemerkt als geschikt voor afwijking van artikel 3:4 en 3:5.

Artikel 3:13 Verantwoording toewijzing woonruimte

Woningcorporaties dienen openbaar te maken:

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

Artikel 3:14 Afhandeling klachten

1. Burgemeester en wethouders stellen een klachtencommissie in voor klachten over de uitvoering van regels over woonruimteverdeling.
2. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor een uniform protocol ten aanzien van de klachtenafhandeling.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheden uit het eerste en tweede lid mandateren aan de woningcorporaties.
4. Bij de klachtenafhandeling gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. de klachtencommissie functioneert onafhankelijk van de woningcorporaties;
 - b. in de regio Haaglanden wordt een uniform klachtenprotocol gehanteerd;
 - c. jaarlijks, maar uiterlijk 1 maart, rapporteert de klachtencommissie over de ingediende klachten en de afhandeling hiervan aan burgemeester en wethouders;
 - d. de klachten en afhandeling hiervan worden openbaar gemaakt.
5. Het oordeel van de klachtencommissie is bindend voor woningcorporaties en voor de klager.
6. Verhuurders overleggen op verzoek alle noodzakelijke gegevens voor beoordeling van de klacht aan de klachtencommissie.

Hoofdstuk 4 Urgentie

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

1. Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag, nadat de toetsingscommissie over de aanvraag een advies heeft uitgebracht.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in een reglement criteria stellen die de onafhankelijkheid van de toetsingscommissie waarborgen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid zoals bedoeld in het eerste lid mandateren aan een toetsingscommissie.

Artikel 4:2 Aanvraag om een urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:

- a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager volgens de BRP diens woonadres heeft; of
 - b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, onder a; of
 - c. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de te verlenen zorg dient plaats te vinden, bij een aanvraag op grond van artikel 4:6, onder b.
2. Voor de aanvraag van een urgentieverklaring stellen burgemeester en wethouders een verplicht formulier vast, dat de aanvrager dient in te vullen bij de aanvraag.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen het ontvangen van de onder het eerste lid genoemde aanvragen mandateren aan de woningcorporatie of een door het college aan te wijzen instantie.
 4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
 5. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. een inschrijfnummer waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het regionale register van woningzoekenden; en
 - b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en
 - c. een toelichting over welke handelingen de aanvrager heeft verricht en op welke wijze de aanvrager heeft geprobeerd het huisvestingsprobleem op te lossen alvorens een aanvraag in te dienen; en
 - d. informatie over het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de aanvrager; en
 - e. indien de aanvraag is gedaan op verwijzing van een instelling waar aanvrager is opgenomen dient een advies van die instantie te worden toegevoegd.
 6. Burgemeester en wethouders stellen beleidsregels vast voor het verlenen van een urgentieverklaring aan woningzoekenden.
 7. Burgemeester en wethouders stemmen deze beleidsregels af met de regio.

Artikel 4:3 Inhoud van de urgentieverklaring

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

Artikel 4:4 Het zoekgebied

1. Een urgentieverklaring is geldig in de regio.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in beleidsregels het gebied waarin de urgentieverklaring geldig is beperken.

Artikel 4:5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring als naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:

- a. de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 2:3;
- b. er geen sprake is van een urgent huisvestingsprobleem;
- c. de aanvrager kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
- d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of was te voorzien;
- e. het huisvestingsprobleem kan worden opgelost door gebruik te maken van een voorliggende voorziening;
- f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een aan de aanvrager of lid van diens huishouden toe te rekenen handelen of nalaten;

- g. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem niet of in onvoldoende mate opgelost kan worden met verhuizing naar een zelfstandige woonruimte of een andere zelfstandige woonruimte;
- h. de aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 4:8 of artikel 4:9;
- i. de aanvrager niet in staat is om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;
- j. het huishoudinkomen is hoger dan het inkomen genoemd in artikel 2:3, derde lid;
- k. de aanvrager naar verwachting bij toepassing van de in artikel 3:5, eerste lid, rangorde binnen drie maanden een andere woonruimte kan krijgen;
- l. de aanvrager woont in een onderkomen dat formeel geen zelfstandige woonruimte is, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6, eerste lid, onder a;
- m. de aanvrager heeft niet eerst direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden zelf aantoonbaar gereageerd op het beschikbare woningaanbod, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6;
- n. de aanvrager niet ten minste al twee jaar voorafgaand aan de aanvraag aansluitend staat ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeenten in de regio Haaglanden, tenzij de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6.

Artikel 4:6 Wettelijke urgentiecategorieën

Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met l, genoemde omstandigheden voordoet en de aanvrager tot tenminste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:

- a. woningzoekenden die tenminste twee maanden verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
- b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.

Om te worden ingedeeld tot deze urgentiecategorie dient in ieder geval:

- 1° de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger groter te zijn dan 5 kilometer en door verhuizing te kunnen worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer;
- 2° de te verlenen mantelzorg uit meer dan 8 uur per week te bestaan, verspreid over tenminste 4 dagen per week.

Artikel 4:7 Overige urgentiecategorieën

- 1. Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 4:5 genoemde omstandigheden voordoet en indien een woonsituatie binnen de gemeente naar het oordeel van burgemeester en wethouders door sociale of medische omstandigheden zodanig is verstoord dat:
 - a. levensgevaar voor één of meer leden van het huishouden dreigt; of
 - b. één of meer leden van het huishouden zodanig geestelijk, emotioneel of lichamelijk belast is, dat volledige ontwrichting van het huishouden optreedt en de leden zelf niet in staat zijn dit op te lossen.
- 2. Een urgentieverklaring kan worden verleend als zich geen van de in artikel 4.5, onder a. tot en met l., genoemde omstandigheden voordoet en indien de woningzoekende een door burgemeester en wethouders toegewezen woonkostentoeslag ontvangt die structureel is en noodzaakt tot verhuizing.
- 3. Een urgentieverklaring kan worden verleend aan een herstructureringskandidaat, als zich geen van de in artikel 4:5, onder a. tot en met l. genoemde omstandigheden voordoet en er niet al eerder voor de in het actieggebied gelegen woonruimte van de herstructureringskandidaat een urgentieverklaring is afgegeven.

Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring

- 1. Een urgentieverklaring is geldig voor de termijn van drie maanden.
- 2. Voor herstructureringskandidaten geldt een afwijkende geldigheidstermijn van maximaal twaalf maanden.
- 3. De urgentieverklaring vervalt:

- a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentie categorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of
 - b. bij aanvaarding van vervangende woonruimte; of
 - c. van rechtswege na verloop van de termijn genoemd in het eerste of tweede lid.
4. Binnen twee weken na afloop van de geldigheidstermijn van een toegewezen urgentieverklaring kan een aanvraag worden ingediend voor een éénmalig woningaanbod, als de aanvrager kan aantonen dat deze urgentieverklaring niet binnen de termijn waarvoor deze geldig was kon worden benut en de toetsingscommissie dit bevestigend adviseert.
 5. In afwijking van de bovenstaande leden kunnen burgemeester en wethouders besluiten, op advies van de toetsingscommissie, om een urgentieverklaring toe te wijzen voor een éénmalig bemiddelingsaanbod.
 6. Op het moment het passend éénmalig bemiddelingsaanbod wordt geweigerd, vervalt de urgentieverklaring.

Artikel 4:9 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

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

Hoofdstuk 5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Paragraaf 5a Splitsing

Artikel 5:1 Toepassing categorieën woonruimte

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

Artikel 5:2 Aanvraag splitsingsvergunning

1. Voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning moet een schriftelijke aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.
2. De aanvraag moet inhouden:
 - a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
 - b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
 - c. straat en huisnummer; de kadastrale ligging en het jaar van het tot stand komen van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - d. de aard en het huidige gebruik van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - e. de namen en de adressen van de bewoners van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
3. Bij de aanvraag moet worden overlegd een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten.
4. Indien burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, dient te worden overlegd een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur.
5. Indien burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, dient te worden overlegd een beschrijvingen een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw en de maximale huurprijzen van de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten.

Artikel 5:3 Beslissing over aanvraag

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

Artikel 5:4 Weigeringsgronden splitsingsvergunning

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

Artikel 5:5 Aanhouden aanvraag om splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning aan indien:
 - a. voor de datum van indiening van de vergunningaanvraag voor het gebied waarin het gebouw, waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is gelegen een voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is geworden met het oog op de voorbereiding van een herstructureringsplan of van herziening daarvan;
 - b. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het herstructureringsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.

- c. naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs verwacht mag worden dat het belang dat de aanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de herstructurering.
2. De aanhouding als bedoeld in het eerste lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 3:7 van de Wet op de ruimtelijke ordening is vervallen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning tevens aanhouden indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een redelijke termijn de gebreken als bedoeld in artikel 5:4 vierde lid, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
4. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning op grond van het derde lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn wordt de vergunning verleend.

Artikel 5:6 Geldigheidsduur afgegeven splitsingsvergunning

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

Artikel 5:7 Overschrijven splitsingsvergunning

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

Paragraaf 5b Onttrekking

Artikel 5:8 Toepassing categorieën woonruimte

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

Artikel 5:9 Aanvraag onttrekkingsvergunning

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

Artikel 5:10 Beslissing over aanvraag

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

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

Artikel 5:11 Verlenen onttrekkingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen of weigeren de onttrekkingsvergunning met inachtneming van artikel 21 van de Huisvestingswet.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of het belang van de leefbaarheid.
3. Indien de aanvraag betrekking heeft op onttrekking, samenvoeging of omzetting van woonruimte en één of meer betrokken woonruimten een huurprijs heeft beneden de huurprijsgrens en er, ongeacht de nieuwe huurprijs, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende compensatie als bedoeld in artikel 5:12 wordt geboden, wordt de onttrekkingsvergunning in ieder geval verleend indien:
 - a. de samenvoeging of omzetting een woonruimte oplevert met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, of
 - b. bij samenvoeging de aanvrager eigenaar-bewoner is, de woonbestemming gehandhaafd blijft en de na samenvoeging ontstane woonruimte overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2:6 en 3:2 passend is voor het huishouden van de eigenaar-bewoner, of
 - c. de aanvraag om een onttrekkingsvergunning geschiedt door een verhuurder/beheerder voor een te krap wonend huishouden dat na samenvoeging passend woont overeenkomstig het bepaalde in artikelen 2:6 en 3:2.
4. Indien burgemeester en wethouders hebben vastgesteld, dat het belang van het behoud of desamenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager, wordt de onttrekkingsvergunning verleend, indien voldoende compensatie als bedoeld in artikel 5:12 wordt geboden.

Artikel 5:12 Compensatie voor onttrekking, samenvoeging of omzetting

1. Compensatie voor de onttrekking, samenvoeging of omzetting kan worden geboden door:
 - a. het toevoegen aan de woonruimtevoorraad van andere, vervangende woonruimte, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de woonruimte die als gevolg van de onttrekkingen, samenvoeging of omzetting verloren gaat;
 - b. door betaling van een financiële compensatie volgens door burgemeester en wethouders vast te stellen tarieven.
2. De compensatiegelden als bedoeld in het eerste lid, onder b, komen ten goede aan een door de gemeenteraad in te stellen fonds dat uitsluitend wordt aangewend binnen het kader van de volkshuisvesting.
3. Bij de als compensatie toe te voegen woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder a, dient door de aanvrager om een onttrekkingsvergunning binnen 4 weken na ontvangst van de onttrekkingsvergunning een waarborgsom te worden betaald, die gelijk is aan het bedrag dat had moeten worden betaald indien hij voor de in de onttrekkingsvergunning gestelde financiële compensatievoorwaarde zou hebben gekozen.
4. Bij de als compensatie toe te voegen woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder a, kunnen burgemeester en wethouders aan de vergunning de voorwaarde verbinden, dat binnen twaalf maanden na de dag van verzending van het besluit de compensatie daadwerkelijk moet hebben plaatsgevonden.
5. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid wordt aan de vergunninghouder terugbetaald binnen acht weken nadat aan burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld dat de compensatie daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
6. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid vervalt aan het in tweede lid genoemde fonds in diende compensatie als bedoeld in het eerste lid, onder a, niet voldoet aan de in de vergunning vermelde voorwaarden, dan wel de compensatie niet binnen de gestelde termijn daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
7. Burgemeester en wethouders kunnen beslissen tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie:
 - a. in gevallen, genoemd in artikel 5:11, derde lid, onder b;
 - b. bij samenvoeging, indien de eigenaar bewoner een eigen investering doet ten behoeve van noodzakelijk bouwkundig herstel. Daarbij geldt dat de vrijstelling afhangt van de hoogte van de investering in relatie tot de economische waarde van de (kleinste) woning.

Artikel 5:13 Tijdelijke woonruimteonttrekking

1. Burgemeester en wethouders verlenen voor tijdelijke woonruimteonttrekking alleen een onttrekingsvergunning indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vast staat dat die woonruimteonttrekking niet langer dan vijf jaar zal duren.
2. Burgemeester en wethouders nemen in de vergunning een termijn op, waarna de onttrekking moet zijn beëindigd. Deze termijn bedraagt ook na verlenging niet meer dan vijf jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de onttrekingsvergunning voor tijdelijke woonruimteonttrekking de voorwaarde van financiële compensatie verbinden. Deze compensatie bedraagt 10% van de compensatie als bedoeld in artikel 5:12, eerste lid, onder b, vermenigvuldigd met het aantal jaren waarvoor de tijdelijke onttrekingsvergunning is verleend.
4. Burgemeester en wethouders kunnen aan de onttrekingsvergunning voor tijdelijke woonruimteonttrekking tevens de voorwaarde verbinden dat de vergunninghouder een waarborgsom stort. De hoogte van de waarborgsom mag niet meer bedragen dan het verschil tussen de compensatie als bedoeld in artikel 5:12, eerste lid, onder b, en de compensatie als bedoeld in het derde lid.
5. De waarborgsom als bedoeld in het vierde lid wordt aan de vergunninghouder terugbetaald binnen acht weken nadat de onttrekking binnen de termijn als bedoeld in het tweede lid is beëindigd.
6. De waarborgsom als bedoeld in het derde lid vervalt aan het aan het in artikel 5:12, tweede lid, genoemde fonds indien de onttrekking niet binnen de termijn als bedoeld in het tweede lid is beëindigd.

Artikel 5:14 Gebruik zonder onttrekingsvergunning

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

Artikel 5:15 Overschrijven onttrekingsvergunning

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

Hoofdstuk 6 Standplaatsen

Artikel 6:1 Gemeentelijk register standplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een gemeentelijk register van standplaatszoekenden.
2. In het register van standplaatszoekenden worden op hun verzoek als standplaatszoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
 - b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland;
 - c. het inschrijvingsformulier is correct en volledig ingevuld, inclusief de daarin gevraagde bijlagen.
3. Het gemeentelijk register vermeldt de standplaatszoekenden met inschrijfduur of herstructureringsvoorrang.

Artikel 6:2 Toewijzing

1. Burgemeester en wethouders wijzen een vrijgekomen standplaats toe op volgorde van inschrijving in het gemeentelijk register of op basis van herstructurering.
2. Bij gelijke registratieduur gaat de standplaatszoekende met de langste woonduur voor.
3. Bij gelijke registratieduur en woonduur gaat de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd voor.
4. Bij toewijzing kan rekening gehouden worden met het samenleven in familieverband.

Artikel 6:3 Inschrijving

1. De aanvraag voor een standplaats wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld inschrijvingsformulier.
2. Bij een aanvraag om voor een standplaats legt de aanvrager de volgende gegevens over:
 - a. een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie, als de inschrijving plaatsvindt in een andere gemeente dan de huidige woonplaats;

- b. zo nodig andere bescheiden die door burgemeester en wethouders voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden.
3. Het inschrijvingsformulier dient volledig ingevuld te zijn inclusief de daarbij gevraagde bijlage(n).
4. Burgemeester en wethouders bepalen of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in artikel 6:1, tweede lid, en gaat over tot inschrijving in het register als aan deze voorwaarden is voldaan.
5. Inschrijving als standplaatszoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.
6. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor het laten registreren van de standplaatszoekenden waaraan ambtshalve herstructureringsvoorrang is toegekend. Bij gewijzigde omstandigheden kan de toegekende herstructureringsvoorrang ambtshalve komen te vervallen.

Artikel 6:4 Bewijs van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders verstrekken aan standplaatszoekenden die zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
 - naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
 - adresgegevens;
 - inschrijvingsdatum;
 - voorranggegevens indien van toepassing.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 6:1, tweede lid, is voldaan.
3. Als de aanvrager op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van inschrijving in het register de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
4. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 6:1, tweede lid, onder a en b, voldoet en burgemeester en wethouders de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

Artikel 6:5 Geldigheidsduur van inschrijving in het register van standplaatszoekenden

1. De inschrijving in het register van standplaatszoekenden blijft met uitzondering van het gestelde in artikel 6:7 twee jaar geldig.
2. De inschrijving wordt beëindigd tenzij de standplaatszoekende binnen 4 weken na aanschrijving aan burgemeester en wethouders kenbaar heeft gemaakt dat deze de inschrijving in het register van standplaatszoekenden wil behouden.

Artikel 6:6 Wijziging van inschrijving in het register

1. De inschrijving kan op verzoek van de hoofdinschrijver op naam van de beide partners worden gesteld, als er sprake is van een (voorgenomen) huwelijk, geregistreerd partnerschap of een samenlevingsovereenkomst.
2. Wordt de relatie als bedoeld in het vorige lid beëindigd, anders dan bij overlijden, en beide voormalige partners voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden dan kunnen beiden zich afzonderlijk laten inschrijven.
3. De hoofdinschrijver behoudt de registratieduur van de inschrijving.
4. Voor de voormalige partner, geldt het moment van bijschrijven bij de hoofdinschrijver of indien de voormalige partner al voorafgaand aan de bijschrijving inschrijftijd had opgebouwd, het moment van de oorspronkelijke inschrijving van de voormalige partner, als registratieduur.
5. Wordt de relatie beëindigd door overlijden van een van de partners dan blijft de inschrijving van de nog levende overgebleven partner zijn geldigheid behouden.
6. Wordt de relatie beëindigd en is er sprake van een ambtshalve inschrijving, dan beslissen burgemeester en wethouders of beide partners apart worden ingeschreven.
7. Een ingeschrevene dient een wijziging van gegevens, zoals woonadres en gezinssamenstelling, onverwijld door te geven aan burgemeester en wethouders.
8. De ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door burgemeester en wethouders van de wijziging van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 6:7 Doorhaling van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register van standplaatszoekenden als:
 - a. de standplaatszoekende naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - b. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
 - c. de standplaatszoekende komt te overlijden;
 - d. de standplaatszoekende een standplaats elders krijgt toegewezen en deze accepteert;

- e. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzing en acceptatie van een woning;
 - f. de standplaatszoekende al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;
 - g. de standplaatszoekende niet reageert op een aanschrijving van burgemeester en wethouders over de inschrijving of bedoeld als een controle op de inschrijving in het register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.
2. Ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door burgemeester en wethouders van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Hoofdstuk 7 Overige bepalingen

Artikel 7:1 Monitoring, verslaglegging en evaluatie

1. Burgemeester en wethouders en eigenaren van woonruimten, in het bijzonder woningcorporaties, zorgen jaarlijks voor een monitor van de huisvesting van nader aan te geven categorieën woningzoekenden.
2. Jaarlijks voor 1 april brengen eigenaren van woonruimten ten behoeve van de monitor verslag uit aan burgemeester en wethouders.
3. In aanvulling op het tweede lid leveren eigenaren van woonruimten voor 1 april ook de voorraadgegevens en aanbodgegevens aan bij burgemeester en wethouders, conform de in een overeenkomst vastgelegde afspraken.
4. Burgemeester en wethouders overleggen met eigenaren van woonruimten, in het bijzonder woningcorporaties, en woonconsumentenorganisaties elk jaar voor 1 juli over de werking en eventuele aanpassing van de woonruimteverdeling.

Artikel 7:2 Bestuurlijke boete

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

Artikel 7:3 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen een artikel of artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing ervan gelet op het belang van de bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 7:4 Innovatieve ontwikkeling

In geval van experimenten met een looptijd van ten hoogste één jaar, naar aanleiding van innovatieve ontwikkelingen, kan in het belang van de bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste worden afgeweken van de bepalingen over woonruimteverdeling in deze verordening.

Artikel 7:5 Mandatering

1. Krachtens artikel 19 van de Huisvestingswet 2014 kunnen burgemeester en wethouders de bevoegdheden van de artikelen 15 tot en met 17 mandateren aan eigenaren van woonruimte, voor zover het die woonruimte betreft.
2. De mandatering wordt openbaar gemaakt.

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 8:1 Overgangsbepaling bezwaar en beroep

De Huisvestingsverordening Wassenaar 2019 blijft van toepassing op bezwaar- en beroepsprocedures betreffende bezwaar- en beroepschriften die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, als dit voor bezwaarmaker gunstiger is.

Artikel 8:2 Overgangsbepaling huisvestingsvergunning

De Huisvestingsverordening Wassenaar 2019 blijft van toepassing op aanvragen van woningzoekenden voor een huisvestingsvergunning die vóór de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend, als dit voor de aanvrager gunstiger is.

Artikel 8:3 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Wassenaar 2023

Artikel 8:4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2023 en vervalt op 1 juli 2027.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wassenaar
gehouden op woensdag 6 juni 2023*

*de griffier,
drs. J. Kleinhesselink*

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

Bijlage I Woningen naar mate van toegankelijkheid

A. Gelijkvloerse woning (*)

1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift.
2. Bereikbaar zonder treden.
3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.

B. Rollatorwoning ()**

1. Drempels maximaal 2 cm.
2. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1.20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil).
3. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch.
4. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm.
5. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m.
6. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.

C. Rolstoelwoning (*)**

1. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek.
2. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m.
3. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m.
4. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning.
5. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1.10 m.
6. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 m.
7. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m.
8. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.

D. Extra ruime rolstoelwoning (**)**

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

Bijlage II

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 7:2, vierde lid, van deze verordening.

Overtreding	1e keer	Recidive
Art. 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:	€ 410	€ 405
Art. 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014:		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
Art. 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 10.250	€ 20.250
Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014:		
- niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.250
- bedrijfsmatige exploitatie	€ 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.

Bijlage III

Categorieën gebouwen als bedoeld in artikel 5:1 (splitsing)

Gemeente Wassenaar: alle gebouwen, bevattende woonruimte onder de huurprijsgrens, behoudens de huurappartementen van corporaties waarvoor splitsing wordt aangevraagd ten behoeve van verkoop volgens de lokale of regionale prestatieafspraken.

Bijlage IV

Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 5:8 (onttrekkingen)

Gemeente Wassenaar: alle woningen onder de huurprijsgrens