

Huisvestingsverordening Delft 2023

De raad van de gemeente Delft;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van Delft d.d. 16 mei 2023

gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet 2014, artikel 147 eerste lid van de gemeentewet en artikel 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT

vast te stellen de volgende verordening: Huisvestingsverordening Delft 2023

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;
bed & breakfast	een aan de woonruimte ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van een mogelijkheid tot overnachting en het al dan niet serveren van ontbijt, voor een kortdurend verblijf. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;
bewoner	een persoon die het hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte;
burgemeester en wethouders:	burgemeester en wethouders van de gemeente Delft;
BRP:	de basisregistratie zoals bedoeld in Artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen ;
campuscontract:	huurovereenkomst voor studenten zoals bedoeld in Artikel 274d van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
CBS-code:	de unieke code die door het Centraal Bureau voor de Statistiek is vastgesteld voor de gemeenten en de daarbinnen gelegen wijken en buurten;
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 gemeenschappelijk 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 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, 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 is 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 actieggebied: 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 actieggebied 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 <u>Artikel 1, eerste lid, van de Woningwet</u> ;
huisvestingsvergunning:	de vergunning zoals bedoeld in <u>Artikel 8 van de Huisvestingswet 2014</u> ;
huurder:	de huurder zoals bedoeld in <u>artikel 1, derde lid, van de Woningwet</u> ;
huurprijs:	de huurprijs zoals omschreven in <u>Artikel 1, tweede lid onder a, van de Huisvestingswet 2014</u> ;
huurprijsgrens:	de huurprijsgrens zoals bedoeld in <u>artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de Huurtoeslag</u> ; <u>Artikel 2 Besluit huurprijzen woonruimte</u> ;
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 <u>artikel 3:3, eerste lid</u> ;
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 <u>Artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012</u> ;
Kinderopvangtoeslagenaffaire (KOTA):	De situatie waarbij ouders van kinderen in de kinderopvang ten onrechte door de belastingdienst als fraudeur zijn aangemerkt.
KOTA-gedupeerde:	Persoon die als gevolg van een besluit van de Belastingdienst is aangemerkt als gedupeerde KOTA en in aanmerking komt voor een tegemoetkoming van € 30.000,--.
leegstand:	leegstand zoals bedoeld in <u>Artikel 1, eerste lid, aanhef en onder d van de Leegstandwet</u> ;
maatschappelijke binding:	binding aan de regio zoals bedoeld in <u>Artikel 14, derde lid, aanhef en onder b van de Huisvestingswet 2014</u> ;
mantelzorg:	zorg zoals omschreven in <u>Artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015</u> ;
mantelzorgrelatie:	de uitdrukkelijke of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
middenhuur woonruimten:	woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens en tevens tot en met 185 punten op grond van <u>Artikel 5 Besluit huurprijzen woonruimte</u> en <u>Artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte</u> ; alsmede alle woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens die minder of gelijk is aan de volgens <u>Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten</u> gestelde maximale huurprijs voor 185 punten; voor de puntenvaststelling van de gemeente wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerende zaakbelasting;

NHG-kostengrens:	de voor dat jaar vastgestelde NHG-kostengrens van woonruimte zonder energiebesparende maatregelen, volgens de voorwaarden en normen van de NHG;
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;
Short Stay	Shortstay is het tijdelijk bewonen van een zelfstandige eenheid voor een periode van minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden. Short stay kenmerkt zich doordat het complex niet de woonbestemming heeft. Inschrijving BRP is niet toegestaan. Short Stay is uitdrukkelijk niet bedoeld voor het onderbrengen van toeristen.
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	het door de bewoner 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 van de gemeente Delft. Delft onderscheidt 2 vormen van toeristische verhuur: vakantieverhuur en bed & breakfast;
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 ;
vakantieverhuur	het door de hoofdhuurder/eigenaar-bewoner verhuren van (een gedeelte van) de woonruimte aan een persoon die niet is ingeschreven in de basisregistratie personen van de gemeente Delft op het adres van de woning terwijl de hoofdhuurder/eigenaar-bewoner afwezig is;
wettelijke taakstelling:	de voor de gemeente geldende taakstelling op grond van Artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 ;
Wonen	Wonen in de zin van de Huisvestingswet is het gebruik van een woning met als doel aldaar gedurende langere tijd de meeste tijd hoofdverblijf te houden met als verdere kenmerken: inschrijving in de basisregistratie persoonsgegevens, binding met en zorg voor de woonomgeving en gebruik door dezelfde personen volgens een vast patroon
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 ;
woonduur:	de onafgebroken periode gedurende welke een huurder de huidige woonruimte binnen de regio zelfstandig bewoont, conform de gegevens van de basisregistratie personen;
woongroep	een groep van tenminste twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De woongroep is aangemeld bij de gemeente door de huurders
woonoppervlakte:	oppervlakte bepaald aan de hand van NEN 2580;
woonruimte:	woonruimte zoals bedoeld in Artikel 1, eerste lid, onder I. van de Huisvestingswet 2014 ;
zelfstandige woonruimte:	zoals omschreven in Artikel 234 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek .

Artikel 1:2 Reikwijdte verordening

Deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Delft.

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 als bedoeld in [artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet](#) hebben verleend.

Artikel 2:2 Huisvestingsvergunning

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte 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:
 - a. 18 jaar of ouder zijn; of
 - b. op grond van [Artikel 235](#) of [Artikel 253ha van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek](#) bevoegd zijn verklaard.
2. In aanvulling op het eerste lid komen woningzoekenden slechts in aanmerking 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 te 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.

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 actiegebied;
 - 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.

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. 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 als 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 boek 1 van het Burgerlijk Wetboek](#) bevoegd is verklaard.
3. Woningcorporaties hanteren een gezamenlijk register en stellen ten aanzien van inschrijving in dat register een uniform protocol op, 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. 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 huurt of een flexwoning huurt;
 - b. die een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, dat verzoekt;
 - c. die na inschrijving op een ander woonadres in de BRP niet over zelfstandige woonruimte beschikt, dat verzoekt;
 - d. een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in Artikel 271 eerste lid onder a. en b., van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan;
 - e. die een 1-kamerwoning accepteert dat verzoekt.
7. In aanvulling op het vijfde lid kan de inschrijving van een herstructureringskandidaat tijdelijk, voor een periode tot twee jaar na de eerste verhuizing, worden hersteld, 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 als omschreven in artikel 3.7 en 3:8;
 - c. overige woningzoekenden.
2. Met in achtneming van de rangorde in categorieën woningzoekenden als bepaald in het eerste lid wordt de volgorde van belangstellenden als volgt nader vastgesteld:
 - a. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden hebben gereageerd, gaat de woningzoekende met de langste inschrijfduur of inschrijfduur plus woonduur voor;
 - b. in de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een urgentieverklaring hebben gereageerd, gaat de woningzoekende van wie de urgentieverklaring het eerst eindigt voor;
 - c. 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 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 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-gedeteneerden 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 burgemeester en wethouders, zeer hoge mate van urgentie.
4. Een woningcorporatie kan op basis van verhuurresultaten na overleg met burgemeester en wethouders alternatieve voorrangsbepalingen hanteren.
5. In het algemeen belang van volkshuisvesting, in het bijzonder de doorstroming, kunnen woningcorporaties in overleg met en toestemming van burgemeester en wethouders beslissen dat voor aangewezen woonruimten artikel 3:5, eerste lid onder a, niet van toepassing is.
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

1. 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. 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. 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

1. 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. de aanvraag is gedaan op verwijzing van een instelling waar aanvrager is opgenomen dient een advies van de 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. Een urgentieverklaring die is toegewezen op grond van artikel 4:7, vierde lid zal de hierbij passende woningtypen bevatten die zijn gerelateerd aan de als gevolg van de KOTA verlaten woonruimte.
6. Het zoekprofiel bevat het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
7. 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 ándere 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

1. 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, 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 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 een 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 actiegebied gelegen woonruimte van de herstructureringskandidaat een urgentieverklaring is afgegeven.
4. Een urgentieverklaring kan worden verleend zich geen van de in artikel 4:5, onder a, i, j, of de in artikel 4:9 genoemde omstandigheden voordoet, aan een KOTA-geduceerde die als gevolg van de daardoor ontstane problemen woonruimte heeft moeten verlaten en niet langer over passende woonruimte beschikt.
5. De urgentieverklaring als bedoeld in het vierde lid is uitsluitend geldig in de gemeente Delft.
6. Burgemeester en wethouders stellen beleidsregels vast voor het verlenen van een urgentieverklaring aan woningzoekenden als bedoeld in het vierde lid.

Artikel 4:8 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring is geldig voor de termijn van drie maanden.
2. Voor herstructureringskandidaten en KOTA-gedupeerden geldt een afwijkende geldigheidstermijn van maximaal twaalf maanden.
3. De urgentieverklaring vervalt:
 - a. nadat de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie die 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, 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 door de houder van de urgentieverklaring, 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, 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 met betrekking tot splitsing

Het verbod op splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014, is uitsluitend van toepassing 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 aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders met een daarvoor aangewezen formulier.
2. De aanvraag moet inhouden:
 - a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
 - b. een gemachtigde is aangewezen de naam en het correspondentieadres in Nederland van de gemachtigde;
 - 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 een splitsingsplan worden bijgevoegd dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Als burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, moet een taxatierapport worden overlegd, betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur.
5. Als burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, moet een beschrijving en een beoordeling worden overlegd, die inzicht geeft in 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 over de aanvraag om een splitsingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Deze beslissing kan voor ten hoogste 6 weken worden uitgesteld. Wanneer er sprake is van uitstel, wordt de aanvrager hierover schriftelijk op de hoogte gebracht.

Artikel 5:4 Weigeringsgronden splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning weigeren, :
 - a. het gebouw, of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of recent 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 vergunningaanvrager 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, :
 - a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, maar zonder de juiste toestemming* 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 vergunningaanvrager 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 :
 - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een bestemmingsplan van kracht is, of
 - b. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een herziening van het bestemmingsplan in procedure is, of
 - c. een ontwerp voor een bestemmingsplan in procedure is
 - d. het ontwerp voor dat plan, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag om vergunning is ingediend, dan wel, de aanvraag krachtens het tweede lid is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd,
 - e. de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor de in het plan gestelde doeleinden, en
 - f. 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 :
 - a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, splitsing uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud niet toelaat, 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, burgemeester en wethouders ingevolge artikel 1 b en/of artikel 13 van de Woningwet een aanschrijving hebben uitgevaardigd en nog niet aan deze aanschrijving is voldaan of een aanschrijving kunnen uitvaardigen.

* *in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening (Stb. 2006, 566) of met enig wettelijk voorschrift*

Artikel 5:5 Aanhouden aanvraag om splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning aan :
 - a. voor de datum van ingang van de vergunningaanvraag voor het gebied waarin het gebouw, waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is gelegen een voorbereidingsbesluit in-

- gevolg 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 vergunningaanvrager 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 21 van de Wet ruimtelijke ordening is vervallen.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning tevens aanhouden de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een redelijke termijn de gebreken als bedoeld in artikel 41, vierde lid, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
 4. 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. 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 in relatie tot onttrekking en omzetting

Het verbod op onttrekking en samenvoeging, als bedoeld in artikel 21, eerste lid aanhef en onder a en b van de Huisvestingswet 2014, is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage IV van deze verordening opgenomen categorieën.

Artikel 5.9: Aanvraag onttrekkingsvergunning

1. Voor het verkrijgen van een onttrekkingsvergunning moet een aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente aangewezen formulier.
2. De aanvraag moet inhouden:
 - a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager en tevens van de eigenaar deze niet de aanvrager is;
 - b. 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 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. 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. 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 2014.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking en samenvoeging gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of het belang van de leefbaarheid.

Artikel 5:12 Tijdelijke woonruimteonttrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor tijdelijke woonruimteonttrekking alleen een onttrekkingsvergunning verlenen 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.

Artikel 5:13 Gebruik zonder onttrekkingsvergunning

sprake is van het gebruik van woonruimte zonder onttrekkingsvergunning 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 alsnog een onttrekkingsvergunning wordt verleend.

Artikel 5:14 Overschrijven onttrekkingsvergunning

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.

Paragraaf 5c Omzetting

Artikel 5:15 Vergunningsvereiste

Het verbod op omzetting, als bedoeld in artikel 21, eerste lid aanhef en onder c van de Huisvestingswet 2014, is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage V van deze verordening opgenomen categorieën.

Artikel 5:16 Aanvraag omzettingsvergunning

1. Voor het verkrijgen van een vergunning tot omzetting moet een aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente aangewezen formulier.
2. De aanvraag moet in ieder geval bevatten:
 - a. de naam en het correspondentieadres in Nederland van de aanvrager en tevens van de eigenaar deze niet de aanvrager is;
 - b. een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
 - c. gegevens over de huidige situatie:
 - het adres van de woning;
 - de gebruiksoppervlakte.
 - d. gegevens over de beoogde situatie:
 - de bestemming;
 - de gebruiksoppervlakte;
 - beoogd aantal toekomstige bewoners;

- de gronden waarop de aanvraag berust.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels waarin uitleg en uitvoering aan deze bepaling wordt gegeven.

Artikel 5:17 Voorschriften voor omzetting

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de huisvestingswet 2014 kunnen door burgemeester en wethouders voorschriften worden verbonden over onder meer:
 - a. de leefbaarheid in en rondom het gebouw;
 - b. het voorkomen van overlast;
 - c. goed verhuurderschap.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot goed verhuurderschap als bedoeld in het eerste lid onder c.

Artikel 5:18 Beslissing over de aanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een omzettingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid eenmalig voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel 5:19 Weigeringsgronden

- Een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 21 van de huisvestingswet wordt geweigerd, :
- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang (volkshuisvestelijke toets);
 - b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw (leefbaarheidstoets);
 - c. het onder a en b genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan.

Artikel 5:20: Leefbaarheidstoets

1. De leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 5:19 onder b heeft betrekking op:
 - a. fysieke leefbaarheidseisen en;
 - b. algemene leefbaarheidseisen in de omgeving van het betreffende gebouw.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de fysieke en de algemene leefbaarheidseisen als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5:21 Intrekkingsgronden

- De vergunning als bedoeld in artikel 5:15 kan door de burgemeester en wethouders worden ingetrokken, :
- a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot omzetting;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist, of redelijkerwijs kon vermoeden dat het onjuiste of onvolledige gegevens waren;
 - c. de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd.

Paragraaf 5d Woningvorming

Artikel 5:22 Vergunningvereiste

Het verbod op woningvorming, als bedoeld in artikel 21, eerste lid aanhef, onder d van de Huisvestingswet 2014, is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage VI van deze verordening opgenomen categorieën.

Artikel 5:23 Aanvraag woningvormingsvergunning

1. Voor het verkrijgen van een vergunning tot woningvorming moet een aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente aangewezen formulier.
2. De aanvraag moet in ieder geval bevatten:

- a. de naam en het correspondentieadres in Nederland van de aanvrager en tevens van de eigenaar deze niet de aanvrager is;
 - b. een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
 - c. gegevens over de huidige situatie:
 - het adres van de woning;
 - de gebruiksoppervlakte
 - d. gegevens over de beoogde situatie:
 - de bestemming;
 - de gebruiksoppervlakte;
 - de gronden waarop de aanvraag berust;
 - bouwtekening van de huidige, alsook de beoogde situatie.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels vast waarin uitleg en uitvoering aan deze bepaling wordt gegeven.

Artikel 5:24 Voorschriften voor woningvorming

1. Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 21 aanhef en onder d van de Huisvestingswet 2014 kunnen door burgemeester en wethouders voorschriften worden verbonden over onder meer:
 - a. de leefbaarheid in en rondom het gebouw;
 - b. het voorkomen van overlast;
 - c. goed verhuurderschap.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot goed verhuurderschap als bedoeld in het eerste lid onder c.

Artikel 5:25 Beslissing over de aanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een woningvormingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid eenmalig voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel 5:26 Weigeringsgronden

Een woningvormingsvergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 wordt geweigerd, :

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de woningvorming gediende belang (volkshuisvestelijke toets);
- b. vergunningverlening zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw (leefbaarheidstoets);
- c. het onder a en b genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- d. het gebouw waarvoor de vergunning wordt aangevraagd niet een minimale woonoppervlakte van 180m² heeft;
- e. de woonoppervlakte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft in de afgelopen 10 jaar, al dan niet op basis van een verleende omgevingsvergunning, is uitgebreid.

Artikel 5:27 Leefbaarheidstoets

1. De leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 5:26 onder b heeft betrekking op:
 - a. fysieke leefbaarheidseisen en;
 - b. algemene leefbaarheidseisen in de omgeving van het betreffende gebouw.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de fysieke en de algemene leefbaarheidseisen als bedoeld in het eerste lid.

Paragraaf 5e Uitzonderingen vergunningvereiste omzetting en woningvorming

Artikel 5:28 Ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van omzetting en woningvorming

1. Van de verboden als bedoeld in de artikelen 5:15 en 5:22 kan door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend en voor zover de omzetting of woningvorming bedoeld is voor:

- a. het huisvesten van woongroepen, of;
 - b. huisvestingsoplossingen in relatie tot de maatschappelijke opgave Langer & weer thuis.
2. De in het eerste lid bedoelde ontheffing wordt aangevraagd door of namens de eigenaar van het gebouw dat de betreffende woonruimten bevat;
 3. De in het eerste lid genoemde ontheffing wordt afgegeven voor de duur dat de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft in gebruik wordt gegeven voor het in de ontheffingsbeschikking omschreven doel;
 4. De in het derde lid genoemde termijn vervalt in ieder geval op het moment dat de woonruimte wordt verkocht.
 5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot de toepassing van dit artikel.

Artikel 5:29 Aanvraag ontheffing

1. Voor het verkrijgen van een ontheffing als bedoeld in artikel 5:28, eerste lid, moet een aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente aangewezen formulier.
2. De aanvraag moet in ieder geval bevatten:
 - a. de naam en het correspondentieadres in Nederland van de aanvrager en tevens van de eigenaar deze niet de aanvrager is;
 - b. een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
 - c. gegevens over de huidige situatie:
 - het adres van de woning;
 - de gebruiksoppervlakte.
 - d. gegevens over de beoogde situatie:
 - beschrijving van de bestemming (huisvesting van een woongroep, of huisvestingsoplossing in het kader van Langer & Weer Thuis);
 - verwachte duur van de bestemming;
 - de gebruiksoppervlakte;
 - de gronden waarop de aanvraag berust;
 - bouwtekening van de huidige, alsook de beoogde situatie.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels vast waarin uitleg en uitvoering aan deze bepaling wordt gegeven.

Artikel 5:30 Voorschriften ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van omzetting en woningvorming

1. Aan een ontheffing als bedoeld in artikel 5:28, eerste lid worden de volgende voorschriften verbonden:
 - a. de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft kan uitsluitend in gebruik worden gegeven
 - b. de ontheffing is niet overdraagbaar.

Artikel 5:31 Beslissing over de aanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een ontheffing binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid eenmalig voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel 5:32 Weigeringsgronden ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van omzetting en woningvorming

- Een ontheffing als bedoeld in artikel 5:28, eerste lid wordt geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de (tijdelijke) omzetting of woningvorming gediende belang (volkshuisvestelijke toets);
 - b. het verlenen van de ontheffing leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende gebouw (leefbaarheidstoets);
 - c. het onder a en b bedoelde belang niet of niet voldoende wordt gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de ontheffing.

Artikel 5:33 Intrekken ontheffing verbod onttrekken woonruimte ten behoeve van omzetting en woningvorming

1. Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing als bedoeld in artikel 5:28, eerste lid intrekken:
 - a. die ontheffing is verleend op grond van door de houder van die ontheffing verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - b. het doel waartoe ontheffing is verleend niet langer wordt gediend met de ontheffing;
 - c. de aan de ontheffing verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
 - d. de houder van die ontheffing daartoe verzoekt.

Paragraaf 5f Opkoopbescherming

Artikel 5:34 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Vanaf de datum van inschrijving van het eigendomsrecht in de openbare registers, is het binnen de periode van vier jaren verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
 - a. die is gelegen in de gemeente Delft met een WOZ-waarde lager of gelijk aan de NHG-kostengrens, geldend in het jaar waarin de datum van inschrijving in het openbare register van de akte van levering van de betreffende woonruimte aan nieuwe eigenaar valt.
 - b. die op de datum van inschrijving:
 1. vrij was van huur en gebruik;
 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
 - c. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt; en
 - d. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.
3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

Artikel 5:35 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt door of namens de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.
2. Ten minste wordt verstrekt:
 - a. de naam (of namen) van de eigenaar(s);
 - b. het adres van de woning of wooneenheid;
 - c. bewijs van eigendom van de woning of wooneenheid.
3. **Indien** van toepassing worden aanvullend verstrekt:
 - a. nadere bescheiden waar het bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad van de woningzoekende met de eigenaar(s) uit blijkt;
 - b. een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woning of wooneenheid voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik worden gegeven, mede aangeleverd.
 - c. nadere bescheiden waaruit blijkt dat de woning of wooneenheid onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
 - d. nadere bescheiden waaruit blijkt dat de woning of wooneenheid onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
4. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 5:36 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming wordt in elk geval verleend als:
 - a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de eigenaar;
 - b. de woonruimte ter beschikking gesteld wordt aan een derde op basis van bruikleen als bedoeld in artikel 7A:1777 BW.

- c. de eigenaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan hem, ten minste twaalf maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of,
 - d. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor of bedrijfsruimte.
2. In de gevallen, genoemd in het eerst lid, onder a en b, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.
3. De vergunning als bedoeld in het eerste lid onder c wordt slechts een maal verstrekt in de periode van vier jaar dat de betreffende woonruimte beschermd is.

Artikel 5:37 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend als:
 - a. de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
 - b. de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
 - c. de beschermde woonruimte wordt verhuurd door een woningcorporatie.
2. De verhuurvergunning opkoopbescherming kan verder in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 5:40, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 5:38 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

Artikel 5:39 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

De verhuurvergunning opkoopbescherming kan in elk geval worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Paragraaf 5g Toeristische verhuur van woonruimten

Artikel 5:40 Werkingsgebied

Voor de toepassing van de artikelen 23a, eerste lid en derde lid, 23b, eerste en tweede lid en 23e van de Huisvestingswet 2014 en de artikelen uit deze paragraaf zijn alle woonruimten gelegen in de gemeente Delft aangewezen.

Artikel 5:41 Vormen van toeristische verhuur

1. Deze paragraaf is van toepassing op de volgende vormen van toeristische verhuur:
 - a. vakantieverhuur; en
 - b. bed & breakfast.
2. Deze paragraaf is niet van toepassing op recreatiewoningen, woningruil en huisbewaring, en short stay.

Artikel 5:42 Registratienummer

1. Het is verboden woonruimte als bedoeld in artikel 5:40 aan te bieden voor toeristische verhuur zonder daarbij het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
2. Voor elk van de te verhuren woonruimten wordt door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur een registratienummer aangevraagd door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 5:43 Nachtcriterium en meldplicht vakantieverbuur

1. Onverminderd artikel 5:42, eerste lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 5:40 voor meer dan zestig nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverbuur.
2. Onverminderd artikel 5:42, eerste lid, en artikel 5:43, eerste lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 5:40 in gebruik te geven voor vakantieverbuur zonder dat degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverbuur dit tevoren aan burgemeester en wethouders heeft gemeld, middels een door de burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier. Een melding kan meer dan één nacht betreffen.
3. Als burgemeester en wethouders iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor vakantieverbuur van woonruimte, er schriftelijk van in kennis hebben gesteld dat een woonruimte al voor het toegestane aantal nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor vakantieverbuur, is het die dienstverlener voor de rest van het jaar verboden voor die woonruimte aanbiedingen voor toeristische verbuur te tonen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt, betekende een verbod op vakantieverbuur.

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 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 inschrijvingsduur en/of herstructureringsvoorrang.

Artikel 6:2 Toewijzing

1. De zittende bewoners van het kamp mogen iemand voordragen voor de vrijgekomen standplaats.
 - a. De voorgedragen persoon moet ten minste 6 maanden zijn ingeschreven in het register van de gemeente Delft
 - b. De voordracht moet onderschreven worden door ten minste 50% van de zittende bewoners
2. geen (geldige) voordracht wordt gedaan, vindt de verdeling van standplaatsen plaats op volgorde van inschrijving in het gemeentelijk register of op basis van herstructurering.
3. Bij gelijke registratieduur gaat de standplaatszoekende met de langste woonduur voor.
4. Bij gelijke registratieduur en woonduur gaat de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd voor.
5. Bij toewijzing kan rekening gehouden worden met het samenleven in familieverband.

Artikel 6:3 Inschrijving

1. Het verzoek om in de gemeente als standplaatszoekende te worden ingeschreven in het register wordt gericht aan burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders opgesteld inschrijvingsformulier en gaat vergezeld van:
 - 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.
2. Het inschrijvingsformulier bevat minimaal de volgende gegevens:
 - a. de naam, burgerlijke staat en personalia van de aanvrager en van de eventueel tot het huishouden behorende personen;
 - b. het huidige woonadres.
3. 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.
4. Inschrijving als standplaatszoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.
5. Burgemeester en wethouders dragen in ieder geval 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 (ambtshalve) zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
 - naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
 - adresgegevens;
 - inschrijvingsdatum;
 - voorranggegevens van toepassing.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 6.1, tweede lid, is voldaan.
3. 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

1. De inschrijving in het Register blijft met uitzondering van het gestelde in artikel 6.7 twee jaar geldig.
2. De inschrijving wordt telkens na twee jaar ambtshalve met twee jaar verlengd tenzij de standplaatszoekende niet heeft gereageerd op een aanschrijving van burgemeester en wethouders aangaande de inschrijving in het Register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.

Artikel 6:6 Wijziging van inschrijving in het register

1. Ingeval van bijschrijving in verband met een bestaand(e) dan wel voorgenomen huwelijk c.q. samenwoning, kan de inschrijving op naam van de beide partners worden gesteld.
2. Wordt de relatie als bedoeld in het vorige lid beëindigd, anders dan bij overlijden, dan kunnen de beide partners zich afzonderlijk laten inschrijven. De hoofdinschrijver behoudt de registratieduur van de inschrijving. Voor de partner die geen hoofdinschrijver is, geldt het moment van bijschrijven bij de hoofdinschrijver of de partner al voorafgaand aan de bijschrijving inschrijftijd had opgebouwd, het moment van de oorspronkelijke inschrijving van de partner, als registratieduur.
3. Wordt de relatie beëindigd door overlijden van een van de partners dan blijft de inschrijving van de nog levende overgebleven partner zijn geldigheid behouden.
4. Wordt de relatie beëindigd en is er sprake van een ambtshalve inschrijving, dan beslissen burgemeester en wethouders of beide partners apart worden ingeschreven.
5. 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 :
 - a. de standplaatszoekende naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
 - b. de standplaatszoekende daarom verzoekt, met uitzondering van de ambtshalve ingeschrevenen;
 - c. de standplaatszoekende komt te overlijden;
 - d. de standplaatszoekende een standplaats in Nederland 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. Voor zover mogelijk worden ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid door burgemeester en wethouders van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.
3. Bij inschrijving in verband met een bestaand(e) dan wel voorgenomen huwelijk c.q. samenwoning, kan de inschrijving op naam van de beide partners worden 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 artikelen 8, 21, of 22, 23a, eerste en derde lid, 23b, eerste en tweede lid, 23e of 41, eerste lid 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. Bij toepassing van het gestelde in het **eerste lid** 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 krachtens de artikelen 15 tot en met 17 mandaat verlenen aan eigenaren of beheerders van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft.
2. Mandatering wordt openbaar gemaakt.

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 8:1 Overgangsbepaling bezwaar en beroep

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

Artikel 8:2 Overgangsbepaling urgentieverklaring, huisvestings-, woningvorming- of onttrekkingsvergunning

1. Vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Delft 2019 zoals deze gold voor de dag van inwerkingtreding van de onderhavige verordening (2023), gelden als vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten, als bedoeld in deze verordening.
2. De Huisvestingsverordening Delft 2019 blijft van toepassing op aanvragen van woningzoekenden voor een urgentieverklaring of voor een huisvestingsvergunning die vóór de dag van inwerkingtreding van deze (2023) verordening zijn ingediend, dit voor de belanghebbende gunstiger is.
3. De Huisvestingsverordening Delft 2019 blijft van toepassing op aanvragen van een vergunning op grond van artikel 21 of 22 van de Huisvestingswet 2014, die vóór de dag van inwerkingtreding van deze verordening (2023) zijn ingediend, dit voor de belanghebbende gunstiger is.

Artikel 8:3 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Delft 2023

Artikel 8:4 Inwerkingtreding

1. De verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking in het elektronische gemeenteblad en werkt terug tot en met 1 juli 2023.
2. De Huisvestingsverordening Delft 2023 vervalt op 1 juli 2027.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 15 juni 2023.

J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

,voorzitter.

J. Mimpfen
,griffier.

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, van deze verordening. (Deze bedragen zijn in 2022 vastgesteld obv landelijke regelgeving. In 2024 worden deze bedragen opnieuw vastgesteld.)

Overtreding	1 ^e keer	Recidive
Art. 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:	€435,-	€ 435,-
Art. 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014: - niet-bedrijfsmatige exploitatie - bedrijfsmatige exploitatie	€ 8.700,- € 21.750,-	€ 21.750,- € 87.000,-
Art. 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014: - niet-bedrijfsmatige exploitatie - bedrijfsmatige exploitatie	€ 8.700,- € 21.750,-	€ 21.750,- € 87.000,-
Art.22, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 - niet-bedrijfsmatige exploitatie - bedrijfsmatige exploitatie	€ 8.700,- € 21.750,-	€ 21.750,- € 87.000,-
Art. 23a, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 - niet-bedrijfsmatige exploitatie - bedrijfsmatige exploitatie	€ 8.700,- € 21.750,-	€ 21.750,- € 87.000,-
Art. 23a, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 - niet-bedrijfsmatige exploitatie - bedrijfsmatige exploitatie	€ 8.700,- € 21.750,-	€ 21.750,- € 87.000,-
Art. 23b, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014	€ 8.700,-	€ 21.750,-
Art. 23b, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014	€ 8.700,-	€ 21.750,-
Art. 23 e van de Huisvestingswet 2014	€ 21.750,-	€ 87.000,-
Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014: - niet-bedrijfsmatige exploitatie - bedrijfsmatige exploitatie	€ 8.700,- € 21.750,-	€ 17.400,- € 43.500,-
Art. 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014	€ 21.750,-	€ 87.000,-

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 Bouwbesluit 2012. 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 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.

Recidive

Van recidive is sprake binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de nieuwe overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde artikel.

Bijlage III

Categorieën gebouwen als bedoeld in artikel 5.1

Alle gebouwen bevattende woonruimte onder huurprijsgrens.

Bijlage IV

Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 5:8

Alle gebouwen bevattende woonruimten met uitzondering van

- utiliteitsgebouwen;
- Woonruimte onder beheer van een toegelaten instelling, gelegen in een actiegebied, of een gebied dat de afgelopen 24 maanden actiegebied is geweest en waarbij de onttrekking, of samenvoeging is beschreven in een goedgekeurd sociaal plan;

Bijlage V

Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 5.15

Alle gebouwen bevattende woonruimten met uitzondering van

- utiliteitsgebouwen;
- nieuwbouw;
- gereguleerde studentenhuisvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen;
- omzetting van een zelfstandige woonruimte naar niet meer dan twee onzelfstandige woonruimten;
- woonsituaties waarbij maximaal 1 persoon inwoont bij een ander huishouden;
- Woonsituaties waarbij de bewoner, of bewoners, die (tezamen) tevens 100% eigenaar is/zijn, of huurder(s) handelend met toestemming van de verhuurder en die ten minste reeds 5 jaar aangesloten ingeschreven heeft gestaan op het betreffende adres, niet meer dan 2 personen laat inwonen in een woning die een minimale woonoppervlakte heeft van 180m².

Bijlage VI

Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 5:22

Alle gebouwen bevattende woonruimten met uitzondering van

- utiliteitsgebouwen;
- nieuwbouw.

Algemene toelichting

0. Algemeen / inleiding

De Huisvestingswet 2014 (hierna 'de wet') is het wettelijke kader waarbinnen de gemeente een huisvestingsverordening kan vaststellen. Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan betaalbare woonruimte. De wet biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om gebruik te maken van zijn bevoegdheden om deze effecten te bestrijden met de verschillende instrumenten van de huisvestingsverordening, dit noodzakelijk en geschikt is. De Huisvestingswet 2014 maakt het niet mogelijk om regels te stellen aan de toewijzing en de verdeling van koopwoningen. Ook zijn andere beperkende voorwaarden met betrekking tot verdeling, zoals leefbaarheid van en in de wijk, niet toegestaan.

De Huisvestingsverordening Delft 2023 is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen (begripsomschrijvingen)
- Hoofdstuk 2: Huisvestingsvergunning
- Hoofdstuk 3: Woonruimteverdeling
- Hoofdstuk 4: Urgentie
- Hoofdstuk 5: Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
 - 5A: Splitsing
 - 5B: Onttrekking
 - 5C: Omzetting
 - 5D: Woningvorming
 - 5E: Uitzonderingen vergunningsvereiste omzetting en woningvorming
 - 5F: Opkoopbescherming
 - 5G: Toeristische verhuur van woonruimten
- Hoofdstuk 6: Standplaatsen
- Hoofdstuk 7: Overige bepalingen
- Hoofdstuk 8: Overgangs- en slotbepalingen
- Ondertekening
- Bijlage I – Woningtypen naar mate van toegankelijkheid
- Bijlage II – Bestuurlijke Boetes
- Bijlagen III t/m V – Nadere duiding categorieën gebouwen/woonruimten
- Toelichting:
 - Algemene toelichting
 - Artikelsgewijze toelichting

De verordening staat niet op zichzelf maar maakt onderdeel uit van een breder stelsel samen met de Woonvisie, Woonagenda en prestatieafspraken en regionale woningmarktafspraken. Waar de verordening geldt als middel om effecten van schaarste tegen te gaan, is de inzet van dit bredere stelsel nadrukkelijk ook om de schaarste zelf te bestrijden door toevoegingen aan de woningvoorraad te realiseren.

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. Op grond van de Woningwet is de gemeentelijke woonvisie sinds 1 januari 2022 verplicht. Na het vaststellen van de woonvisie 2023-2030 medio 2023 wordt deze nader geconcretiseerd in een uitvoeringsagenda.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken worden tussen de gemeenten en de woningcorporaties afspraken gemaakt over de uitvoering van het woonbeleid voor wat betreft de sociale woningvoorraad. 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 gemeenteraad Delft 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.

1. Schaarste

Volgens de Huisvestingswet 2014 mag de gemeente het instrument van de huisvestingsverordening inzetten in het schaars bevonden deel van de lokale woningvoorraad. Hiertoe dient de gemeente deze schaarste te onderbouwen (Uitspraak ECLI:NL:RVS:2023:484, 201106290/1/H3 en 2011060290/2/H3). Deze onderbouwing legitimeert de verschillende regels die de huisvestingsverordening stelt voor de sociale woningvoorraad en de Delftse koopwoningen.

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst aangetoond dat er sprake is van schaarste, op regionaal niveau en lokaal niveau (1.1 en 1.2). Vervolgens worden onder het kopje 'verdringingseffecten' (2) de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van deze schaarste benoemd. Tot slot worden de verschillende sturingsmiddelen besproken, die bedoeld zijn om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van deze schaarste te bestrijden (3.1 t/m 3.3).

De verordening maakt onderscheid tussen regionale en lokale schaarste. In de regio Haaglanden wordt de sociale verhuur gezamenlijk geregeld door 9 gemeenten, onder andere door middel van het verhuurplatform woonnet-haaglanden. De regels voor woonruimteverdeling van de sociale woningen worden voor zover mogelijk door deze 9 gemeenten gezamenlijk afgestemd. Daarom is er een regionale schaarsteonderbouwing nodig die de schaarste van de sociale voorraad in de Haaglanden gemeenten aantoont. Voor de specifiek Delftse regels in de verordening is een lokale onderbouwing noodzakelijk, aangezien deze regels alleen voor de Delftse woningvoorraad gelden. Hieronder wordt eerst ingegaan op regionale schaarste en daarna op lokale schaarste.

1.1 Regionale Schaarste

De Huisvestingswet 2014 stelt dat gemeenten binnen de regio hun huisvestingsverordeningen op elkaar afstemmen. De Provincie Zuid-Holland stelt daarbij ook dat de schaarste regionaal moet worden aangetoond. Aanvullend stelt de provincie Zuid-Holland in de Visie Ruimte en Mobiliteit (vastgesteld in 2014 en laatstelijk gewijzigd op 30 mei 2018 en in werking getreden op 29 juni 2018) dat er sprake moet zijn van een voldoende aanbod van sociale woonruimten. 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.

In de woningmarktregio Haaglanden zijn goedkope huurwoningen tot de huurprijsgrens (€ 808,06 in 2023) schaars. Daarom is in de huisvestingsverordening van alle regiogemeenten 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 ervoor gekozen het schaarste-begrip voor de hele regio te definiëren. De mate waarin specifieke woonruimte schaars is kan per gemeente verschillen. Wanneer de schaarste niet op regionaal niveau wordt gedefinieerd, maar op gemeentelijk niveau, zou dit ertoe kunnen leiden dat sommige groepen huishoudens in de ene gemeente van de regio wel in aanmerking komen voor een bepaalde categorie woonruimte onder de huurprijsgrens 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. Om de woningmarktregio zo open en toegankelijk te houden voor de doelgroep is er daarom voor gekozen om het schaarste begrip niet verder te definiëren.

Uitgebreid - cijfermatig - inzicht in de schaarste op de woningmarkt in Haaglanden is een afzonderlijke rapportage opgenomen (Regionale Schaarsteonderbouwing Haaglanden 2023).

1.2 Lokale schaarste

De gemeente kan een huisvestingsverordening vaststellen als deze noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van schaarste en/of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente in dat geval om aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet.

In algemene zin overstijgt de vraag het aanbod voor alle woningtypes, deze schaarste geldt expliciet voor koopwoningen tot de NHG grens en corporatie huurwoningen. Ten behoeve van de opkoopbescherming, toeristische verhuur, woningvorming en omzetting (voor koopwoningen) en de woonruimteverdeling (voor corporatie huurwoningen) wordt de schaarste in deze segmenten hieronder verder beargumenteerd.

1.2.1 Schaarste in de corporatievoorraad

Onderzoeksbureau Explica voert jaarlijks uitgebreide monitoring en rapportage uit voor de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). De Jaarmonitor en Aanbodrapportage/Tabellenboek die dat oplevert, bieden goed inzicht in de schaarse corporatievoorraad. De volgende kerngegevens daaruit zijn illustratief voor deze schaarste, en geven daarmee inzicht in het Delftse component van de regionaal onderbouwde schaarste:

- De vier grote lokale woningcorporaties bezitten in 2023 ongeveer 19.250 zelfstandige huurwoningen, ongeveer 16.750 daarvan hebben een huur onder de liberalisatiegrens (€808,6, prijspeil 2023) en zijn dus bereikbaar voor de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €48.625.
- In 2022 in Delft kwamen 1.004 corporatiewoningen vrij voor verhuur, het laagste aantal in 5 jaar. Ruim 33.000 woningzoekenden hebben in 2020 op het woningaanbod in Delft gereageerd.
- Van de huishoudens die actief reageerden, woonden in 2022 ruim 4.300 reeds in Delft. Uit anderen gemeenten waren ruim 29.000 huishoudens actief op zoek naar een woning in Delft.
- Uit de Aanbodrapportage 2022 van Explica blijkt dat de kans dat een woningzoekende in Delft ook een woning bemachtigde in 2022 3.0% was. In 2019 was dit nog 4,2%. De mutatiegraad in de sociale voorraad loopt sterk terug, terwijl het aantal woningzoekenden hoog blijft, hierdoor is de kans op een woning teruggelopen van 7.5% in 2013 tot 3.0% in 2022.
- Per vrijgekomen corporatie woning reageerden ongeveer 250 woningzoekenden in 2022 en 2021. In 2020 lag dit aantal weliswaar nog hoger, maar desondanks is het aantal reacties substantieel hoger dan vijf jaar geleden (164 in 2018).

1.2.2 Schaarste in de koopwoningvoorraad

De gemeente Delft benadert schaarste zowel vanuit woningoppervlakte (irt woningvorming) als betaalbaarheid (irt opkoopbescherming). De gemeente toont deze schaarste aan op basis van CBS en Kadasterdata, aangevuld door onderzoek/analyse van onderzoeksbureau Explica en van onderzoeksbureau Rigo.

Woningoppervlakte:

Delft is een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken, ook voor gezinnen. De vraag naar woningen, en in het bijzonder gezinswoningen is dan ook groot. Mede om de voorraad gezinswoningen te beschermen is over de lijn van woningoppervlakte het vergunningsstelsel 'woningvorming' van toepassing. Wanneer gekeken wordt naar oppervlakte van woningen maken we onderscheid tussen woningen groter en kleiner dan 180 m². Het argument hiervoor is dat woningen groter dan 180m² dusdanig groot zijn, dat dit oppervlakte niet direct noodzakelijk is om een gezin of groot huishouden te huisvesten. Verdringingseffecten specifiek voor grote huishoudens (gezinnen) zijn in dit segment dus minder aanwezig en beschermen ook niet betaalbare woningen maar dure koop.

Grote huishoudens kunnen goed terecht in woningen tot 180m²: dit deel van de voorraad bestaande uit kleinere en middelgrote woningen is vanzelfsprekend ook betaalbaarder. Voor dit deel van de voorraad t/m 180 m² kiest de gemeente er voor om omvorming naar kleinere woningen tegen te gaan.

In Delft is zo'n 4,3% van de woningen 180 vierkante meter of groter.

<i>Aantal woningen naar oppervlakte in heel Delft</i>		
Oppervlakte	2019	2022
t/m 179 m ²	48.352	49.858
vanaf 180 m ²	2.258	2.272
totaal	50.610	52.130

Bron: Data op maat – Gemeente Delft

Betaalbaarheid:

De gemeente Delft hanteert de volgende onderverdeling met betrekking tot de betaalbaarheid van de koopwoningen in de gemeente;

- Tot een WOZ-waarde van € 200.000 (goedkope koop)
- Tot een WOZ-waarde van €355.000 (betaalbare koop conform Rijk en Provincie, oude NHG grens prijspeil 2022)
- Tot een WOZ-waarde van € 405.000 (betaalbare koop, nieuwe NHG grens prijspeil 2023)
- Tot een WOZ-waarde van € 520.000 (middel-duur)
- Vanaf een WOZ-waarde van € 520.000 (duur)

Er wordt aan de NHG-grens gerefereerd omdat dit een objectieve maatstaf is die goed aansluit bij de financierbaarheid van de woningen en deze voor een jaar stabiel is (zie verder artikelsgewijze toelichting). De bovengenoemde met de indeling van de provincie Zuid-Holland. De woningvoorraad in bovengenoemde categorieën is als volgt verdeeld:

WOZ-waarde	2019	2022
0 - 200.000	4.427	846
200.001 - 355.000	10.056	8.665
355.001 - 405.000	1.421	2.658
405.001 - 520.000	1.772	3.570
> 520.000	1.183	3.741
totaal	18.859	19.480

Bron: Data op maat – Gemeente Delft

Bovenstaande tabel laat zien dat in de periode 2019 t/m 2022 het aanbod betaalbare koopwoningen sterk is afgenomen. Dit is niet veroorzaakt door onttrekkingen aan de woningvoorraad, maar vanwege kooprijsoontwikkeling. Vanaf 2019 is de gemiddelde WOZ woningwaarde van €210.014 opgelopen naar €291.714 in 2022, een stijging van ruim 38%. Koopwoningen stegen naar nog hogere waarde in die periode (gemiddelde WOZ waarde koopwoningen steeg tussen 2019 en 2021 gestegen van €294.160 naar €373.890 (+27%). Meer recent is van 2022 tot 2023 een stijging van 8% gemeten. Onderstaande tabel laat zien dat ook op wijkniveau de waarde van koopwoningen sterk is gestegen, en daarmee het aanbod in betaalbare koopwoningen sterk is afgenomen.

wijk	€0 - €200.000		€200.001 - €355.000		€355.001 - €405.000		€405.001 - €520.000		> €520.000		totaal	
	2019	2022	2019	2022	2019	2022	2019	2022	2019	2022	2019	2022
Binnenstad	343	105	1.155	676	260	326	366	541	368	1.049	2.492	2.697
Vrijenban	374	102	824	643	119	260	271	304	77	352	1.665	1.661
Hof van Delft	701	85	1.316	1.323	256	328	369	494	193	665	2.835	2.895
Voordijkshoorn	449	112	1.311	616	419	254	381	1.188	196	757	2.756	2.927
Delftse Hout	0	0	2	0	0	1	1	2	0	13	3	16
TanthonWest	193	64	1.747	1.276	12	533	20	110	46	62	2.018	2.045
TanthonOost	120	5	1.276	1.043	4	334	5	23	12	14	1.417	1.419
Voorhof	1.490	197	421	1.522	38	105	7	94	0	2	1.956	1.920
Buitenhof	435	114	1.152	972	93	341	39	258	45	119	1.764	1.804
Abtswoude	0	0	0	0	1	0	0	1	5	5	6	6
Schieweg	13	2	214	44	74	36	41	199	22	98	364	379
Wippolder	272	57	625	510	143	139	268	347	214	585	1.522	1.638
Ruiven	37	3	13	40	2	1	4	9	5	20	61	73
Totaal	4.427	846	10.056	8.665	1.421	2.658	1.772	3.570	1.183	3.741	18.859	19.480

Bron: Data op maat – Gemeente Delft

Jaarlijks wordt landelijk de NHG-grens vastgesteld, hetgeen een bruikbare maatstaf is voor de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad. Uit onderstaand overzicht blijkt hoe de woningvoorraad onder en boven de NHG-kostengrens van €405.000 is opgebouwd. Ruim 12.000 woningen in Delft hebben een WOZ-waarde onder de €405.000, ruim 7.300 woningen zitten boven deze grens (NHG-grens peiljaar 2023).

Verdeling koopwoningen in 2022 onder en boven WOZ-waarde van €405.000 per wijk (NHG-kostengrens 2023)

Wijk	Onder WOZ €405.000	Boven WOZ €405.000	onbekend	totaal
Binnenstad (11)	1.056	1.590	59	2.705
Vrijenban (12)	1.000	656	5	1.661

Hof van Delft (13)	1.690	1.159	49	2.898
Voordijkshoorn (14)	982	1.945	3	2.930
Delftse Hout (16)	1	15	0	16
Tanthof-West (22)	1.853	172	22	2.047
Tanthof-Oost (23)	1.382	37	0	1.419
Voorhof (24)	1.824	96	0	1.920
Buitenhof (25)	1.427	377	0	1.804
Abtswoude (26)	0	6	1	7
Schieweg (27)	80	297	3	380
Wippolder (28)	685	932	28	1.645
Ruiven (29)	43	29	2	74
totaal	12.023	7.311	172	19.506

Bron: Data op maat – Gemeente Delft

Parrallel aan bovengenoemde stijgingen van WOZ waarde, is de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen eveneens gestegen. Deze is tussen 2019 en 2021 met 27% gestegen van €311.229 naar €395.478 (bron: Data op maat – Gemeente Delft). De verwachting voor 2022 en 2023 is dat deze groei niet meer zo hard zal zijn, wellicht iets zal dalen.

Schaarse voorraad, hoge vraag

De vraag naar woningen in Delft overstijgt het aanbod, met name in het betaalbare segment. Onderzoek in het kader van de woonvisie 2023-2030 door onderzoeksbureau RIGO laat dit in de rapportage 'De woningmarkt van Delft' uitgebreid zien. De volgende ontwikkelingen en feiten zijn hiervoor exemplarisch:

- De druk op de woningmarkt is sinds 2015 (kantelpunt huisprijsontwikkeling na huizen crisis 2008) sterk toegenomen. De (rand)stad en daarmee ook de stad Delft blijft een gewilde plek om te willen of blijven wonen.
- Het aantal (buitenlandse) studenten in Delft blijft groeien.
- De instroom van statushouders blijft hoog, waarbij door het stijgen van het aandeel gezinshereniging de druk op grotere woningen toeneemt. Deze grote woningen zijn extra schaars in Delft, waardoor het verdringende effect sterker is dan bij de eerdere instroom van voornamelijk alleenstaanden.
- Hoewel Delft werkt aan de bouw van nieuwe woningen is dit nog niet voldoende om de toegenomen vraag op te vangen. De investeringscapaciteit van de corporaties staat onder druk, zowel landelijk maar zeker ook bij de corporaties die in Delft actief zijn. Deze ligt onder het landelijk gemiddelde. Dit heeft een negatief effect op de ontwikkeling van nieuwe sociale woningen en op het realiseren van de duurzaamheidsopgave in dat segment.

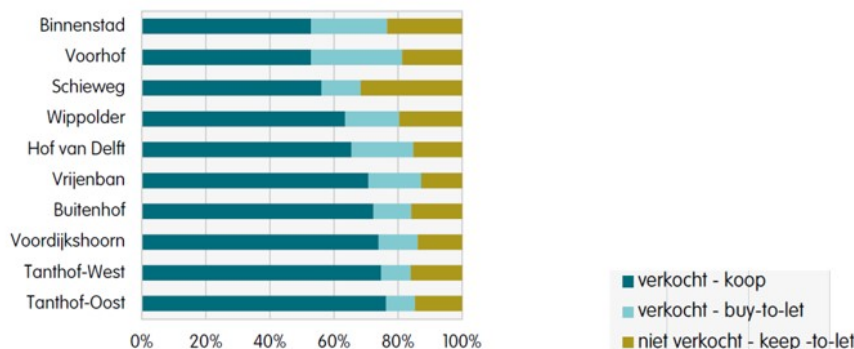
2. Verdringingseffecten.

Een hoge vraag in een schaarse woningvoorraad heeft logischerwijs verdringing tot gevolg. Delft heeft een atypische bevolkingsopbouw (relatief veel jongeren/studenten en ouderen) tegelijkertijd is ook de woningvoorraad atypisch. Vraag en aanbod is mede daardoor niet met elkaar in evenwicht. Analyse door onderzoeksbureau RIGO in 2022 in het kader van het opstellen van de Delftse Woonvisie bevestigt deze disbalans. Met name de -betaalbare- huisvesting voor o.a. gezinnen komt in de knel. Delft behoort tot de top drie in Nederland van de kleinste woningen. In ondermeer de woonmonitor 2020 is dit uitgewerkt. Door ontwikkelingen in de afgelopen 10 jaar zoals AirBnB, buy-to-letomzettingen en woningvorming/verstudioïsering worden de koopwoningen, die qua prijs en omvang aantrekkelijk zijn voor gezinnen, aan de koopvoorraad onttrokken. en omgezet naar kleinere units. al schaarse voorraad wordt nog schaarser. In de meest betaalbare WOZ-klassen is het aanbod het vaakst omgezet naar een huurwoning. Vooral koopstarters komen hierdoor in de problemen. In de Huisvestingsverordening 2019 is reeds aangetoond, dat nieuwbouwtoevoegingen niet in staat zijn om de afname als gevolg van deze ontwikkelingen te keren, of zelfs maar bij te houden. Er is aangetoond dat dit in alle wijken aan de hand is.

Het opkopen van woningen om vervolgens te verhuren heeft afgelopen jaren een aanzienlijk deel van de met name betaalbare voorraad aan het koopsegment onttrokken (buy-to-let). Uit analyse van Onderzoeksbureau Explica blijkt dat het vrijkomende aanbod aan koopwoningen in de jaren 2019-2020 uit 2.361 woningen bestond. Hiervan zijn er 1.531 koopwoningen die zijn verkocht en na verkoop nog steeds koopwoning zijn. Bij 419 woningen is de woning verkocht om te verhuren. 411 woningen zijn door de eigenaren niet verkocht, maar nog aangehouden na de aankoop van een andere woning. Een deel hiervan kan na een verhuis/verbouw-periode alsnog verkocht worden, een ander deel zal als zogenaamd 'keep-to-let' woning in het huursegment terecht komen. Uit onderstaande tabel blijkt dat dit een stadsbreed fenomeen is, dat in alle wijken van Delft voorkomt. Boven de WOZ-grens van €400.000

wordt procentueel gezien aanzienlijk minder gekocht of gehouden om te verhuren dan woningen onder die grens. Voor koopstarters/doorstromers met een beperkter budget, vindt er daarmee overduidelijk verdringing plaats in het toch al beperkt beschikbare betaalbare segment.

Vrijkomend koopaanbod naar soort en wijk, 2019-2020



Bron: *explica rapportage opkoopbescherming – gemeente Delft*

3. Sturingsmiddelen

Dit onderdeel beargumenteert voor de verschillende sturingsmiddelen uit de verordening waarom deze effectief zijn in het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Dit moet in samenhang gelezen worden met de artikelsgewijze toelichtingen op de woonruimteverdeling (h3) en wijzigingen in woonruimtevoorraad (h5).

Het uitgangspunt van zowel de Huisvestingswet 2014 als deze 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 Delft 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 er noodzaak om via een vergunningstelsel voor opkoopbescherming, toeristische verhuur, splitsing, samenvoeging, woningvorming en onttrekking van woonruimte grip te houden op aanpassingen of wijzigingen in de gehele woningvoorraad.

Met deze verordening kan geborgd worden dat verkoop, aanbieden en/of 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.

De inzet van de volgende instrumenten achten wij noodzakelijk en geschikt:

3.1 Woonruimteverdeling sociale voorraad

In de woningmarktregio Haaglanden zijn goedkope huurwoningen tot de huurprijsgrens (€ 808,06 in 2023) schaars. Daarom is in de huisvestingsverordening van alle regiogemeenten opgenomen dat het verplicht is voor deze woningen een huisvestingsvergunning aan te vragen. Het geheel aan regels waaronder de verdeelsystematiek is opgenomen in hoofdstuk 3 van de verordening, welke in samenhang gelezen dient te worden met de artikelsgewijze toelichting van datzelfde hoofdstuk. Voor woningzoekenden in de regio Haaglanden waaronder Delft, zijn de regels die effect hebben op hun slagkansen samengevat door de SVH in het document 'Spelregels woonruimteverdeling'.

Regionaal maatwerk:

Gezien de gedeelde woningmarkt in het sociale segment is de druk in de regio ook van grote invloed op de kansen van woningzoekenden in Den Haag. In de woningmarktregio Haaglanden zijn grote woningen over het algemeen schaarser dan kleine woningen. Om die reden reserveren we grotere woningen ook voor grotere huishoudens en zijn er normen voor het minimumaantal leden dat een huishouden moet tellen om bepaalde grotere woningen te mogen betrekken.

In de regio Haaglanden doet zich schaarste voor, waardoor er verdringing van woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente door woningzoekenden van buitenaf plaatsvindt. De algehele schaarste, en de beschikbaarheid van bepaalde woningtypes en ook 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 2022 Delft, van Explica, blijkt dat de regionale mutatiegraad voor woonruimten vanaf 80 m² maar 2,9% bedroeg, ten opzichte van een regionale mutatiegraad van 8,0% voor woonruimten tot 50 m². Deze grotere woonruimten bedroegen in 2022 daarmee slechts 5% van het totale vrijkomend aanbod. De uitbreidingsmogelijkheden om deze verdringing op korte termijn op regionaal niveau te verlichten zijn zeer beperkt. Dit noodzaakt de inzet van regionaal maatwerk voor woningzoekenden met economische en maatschappelijke binding. Aan de omschrijving van deze economische en maatschappelijke binding is door de regio nadere invulling gegeven.

Lokaal maatwerk

In het woonruimteverdeelsysteem zijn naast regionale voorrangsregels, ook lokale voorrangsregels mogelijk. Het gaat daarbij om maximaal 25% van het totaal aantal verhuringen. Door inzet van lokaal maatwerk kan voorrang worden gegeven op basis van maatschappelijke of economische binding, wanneer sprake is van schaarste aan categorieën goedkope woonruimte met onrechtvaardige of onevenwichtige effecten tot gevolg. Delft maakt hier de komende vier jaar gebruik van waarbij doorstroming en lokale binding twee belangrijke principes zijn. Het college herziet daartoe in samenspraak met de Delftse corporaties het besluit lokaal maatwerk 2019.

Volgorde lokaal en regionaal maatwerk

Naast in de inhoudelijke regelingen van lokaal en regionaal maatwerk, wordt gezien de grote schaarste binnen de regio Haaglanden, met de Huisvestingsverordening 2023 de rangorde wat betreft lokaal en regionaal maatwerk aangepast. Het doel hiervan is dat maatregelen die zich in het bijzonder richten op terugdringen van schaarste (bijvoorbeeld door het bevorderen van doorstroming) voorgaan op maatregelen die in mindere mate dat effect hebben. De volgorde wordt binnen de regio bepaald aan de hand van de dan bestaande lokaal maatwerkregels.

3.2 Omzetting en woningvorming

Sinds oktober 2017 geldt er in Delft een vergunningsplicht wanneer een woning wordt omgezet naar onzelfstandige woningen (in de volksmond verkamering genoemd). Sinds die ingreep is het aantal woningen dat met vergunning is omgezet zeer beperkt gebleven. Hiermee is de gemeente er in geslaagd woningen met minimaal 3 slaapkamers, in met name het goedkope en middeldure prijssegment, te behouden voor gezinnen. Wel is zichtbaar dat het aantal woningen dat wordt verbouwd tot meerdere zelfstandige woningen (woningvorming) een vlucht heeft genomen. Ruim 70 woningen werden verbouwd in de periode 2017-2021, waarmee ruim 250 extra woningen zijn gecreëerd. Omzetting en woningvorming kennen voor- en nadelen. Het is voordelig dat er extra woningen en woonplekken worden gecreëerd. De nadelen zijn dat er veel gezinswoningen hierdoor niet meer als zodanig beschikbaar zijn in de markt. Daarbij heeft het een prijsopdrijvend effect. Ook ervaren omwonenden vaak leefbaarheidsproblemen door omzetting en woningvorming, zeker als de verhouding tussen gezinsbewoning en andere vormen van bewoning in een straat of buurt doorslaat. Hierdoor ontstaat verdringing. De gemeente constateert dat, hoewel er nog een grote behoefte is aan extra studentenwoningen, er voldoende plannen zijn voor de bouw van extra studentenkamers en -woningen. Om die reden is verantwoord om omzetting zeer vergaand te beperken. Voor jongeren, net afgestudeerden en bijvoorbeeld buitenlanders die in Delft komen werken aan de universiteit als promovendus bestaat er een behoefte aan kleinere betaalbare woningen. In die behoefte kan onder meer voorzien worden door woningvorming in de bestaande voorraad. Wij vinden het echter belangrijk dat dit niet concurreert met de grote behoefte aan gezinswoningen en dat er geen "verhokking" optreedt.

Samenvattend legitimeert dit de inzet van een woonvormingsvergunning (zie paragraaf 5d van Hoofdstuk 5 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad) om de bestaande bouw te kunnen reguleren. Delft zet het instrument woonvorming proportioneel in door niet de totale woningvoorraad grote woningen op slot te zetten. Woningen groter dan 180m² kunnen worden vergund om bouwkundig te worden gesplitst in meerdere zelfstandige eenheden van minimaal 40m² en 2 kamers. De gedachte hierachter is dat ruime woningen tot de 180m² in alle denkbare prijsklassen beschikbaar moeten blijven voor diverse doelgroepen, en de ruimere woningen daarbinnen dan met name voor gezinnen. Zoals eerder in deze toelichting genoemd heeft Delft verhoudingsgewijs kleine woningen, de daarmee schaarse grotere gezinswoningen zijn cruciaal voor een gezonde demografische opbouw van de stad en dus het beschermen waard.

Hiermee blijven er zo veel mogelijk voor gezinnen geschikte woningen beschikbaar, en er is ook een voldoende aantal eventueel te splitsen woningen. Twee- of drie kamerwoningen, die te splitsen woningen van boven de 180 m² kunnen opleveren, zijn zeer geschikt voor starters en ook een periode voor beginnende stellen aantrekkelijk zijn. Deze gevormde woningen voorzien daarmee in een behoefte waarin ook relatief weinig aanbod beschikbaar is in Delft.

3.3 Opkoopbescherming

In het bovenstaande is schaarste en verdringing geconstateerd in het betaalbare deel van de voorraad koopwoningen, t/m de NHG-grens (€405.000, prijspeil 2023). Het fenomeen van 'buy-to-let' doet zich

in alle wijken in Delft voor, en verkleint daarbij de kansen voor starters en doorstromers die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Met de druk die hierdoor ontstaat op de woningmarkt komt ook de leefbaarheid in wijken onder druk te staan. Hoewel leefbaarheid zonder de toepassing van de 'Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek' (wetten.nl - Regeling - Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek - BWBR0019388 (overheid.nl)) geen onderdeel uitmaakt van de woonruimteverdeling, vormt leefbaarheid wel een belangrijke afweging bij regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Uitspraak 201502455/1/A3). Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist.

Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de wet in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt daarom een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. Zo'n vergunningstelsel wordt aangeduid als een stelsel van opkoopbescherming.

Daarom is voor het gehele grondgebied van de gemeente Delft een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd door een nieuwe paragraaf 5g 'opkoopbescherming' in de Huisvestingsverordening op te nemen met dit stelsel.

Duur van het stelsel en aanpassingen

Voor de Huisvestingsverordening zegt artikel 4 van de wet dat die voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming. Voor dit hoofdstuk geldt echter nog een specifieke bijzonderheid. Het betreffende hoofdstuk van de wet heet '7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming'. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden geëvalueerd. Die evaluatie kan leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.

3.4 Toeristische verhuur

Met ingang van 1 januari 2021 is de Huisvestingswet op grond van de Wet toeristische verhuur van woonruimte zodanig gewijzigd dat toeristische verhuur onder een apart regime gereguleerd kan worden. Regulering moet zien op het voorkomen of bestrijden van de ongewenste effecten van toeristische verhuur. De belangrijkste redenen voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte zijn het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woonruimten, de impact op de leefbaarheid van de woonomgeving, de veiligheid van woonruimten die voor toeristische verhuur worden aangeboden en het bewaken van een gelijk speelveld voor aanbieders van accommodatie voor toeristen.

Het veelvuldig toeristisch verhuren van een woonruimte heeft tot gevolg dat de woonfunctie wordt aangetast en er sprake kan zijn van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad. Dit is onwenselijk in gemeenten waar schaarste aan woonruimte is, zoals in Delft. een woonruimte toeristisch wordt verhuurd, is zij niet beschikbaar voor de woonfunctie wat ten koste kan gaan van de doorstroming en mogelijk effect heeft op de koop- en huurprijzen. Ook kunnen partijen woonruimten uitsluitend toeristisch verhuren, waardoor het aanbod van woonruimte verder afneemt.

De Wet toeristische verhuur van woonruimte is stapsgewijs opgebouwd, waarbij Delft al naar gelang de inbreuk op de woningvoorraad, dan wel de leefbaarheid kan kiezen voor alleen een registratieplicht, dan wel aanvullend voor een meldplicht per verhuring en/of een nachtcriterium, dan wel in laatste instantie voor een vergunningplicht. Deze volgorde loopt dus van minder naar meer reguleren, waarbij elke verdergaande stap alleen kan als dat noodzakelijk is. Met andere woorden, wanneer een gemeente het toeristisch gebruik van woningen en/of de leefbaarheid wil reguleren, moet zij minimaal een registratieplicht invoeren. Delft is een internationale toeristische trekpleister. Om die reden is de vraag naar overnachtingsmogelijkheden groot. Uit onderzoek is gebleken dat ook in Delft een significant aantal woningen voor toeristische verhuur wordt aangeboden. Zo zijn er in de peiling van juni 2020 ca. 210 actieve advertenties naar boven gekomen. Dit aantal varieert van 172 naar 242. Gemiddeld 70% van de advertenties betreft een gehele woning of appartement. Deze woningen zijn onttrokken aan de woonvoorraad. Bij de overige 30% van de advertenties wordt een privé kamer aangeboden en is er wel nog reguliere bewoning aanwezig. Waar dit gaat om structurele onttrekking is en blijft dit verboden. De gemeente acht het proportioneel om voor de vormen van toeristische verhuur; vakantieverhuur en bed & breakfast een registratieplicht in te voeren.

Logischerwijs is het aanbod van accommodaties het grootst in en rond de binnenstad van Delft. In dit gebied is het aanbod wel min of meer gelijkelijk verdeeld. Echter omdat er geen uitzondering gemaakt wordt op het heffen van de toeristenbelasting wordt het beleid op de gehele stad toegepast. Zoals vastgesteld in de Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting 2024; Verordening op de heffing en de invordering van toeristenbelasting 2024 | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)

Daarnaast acht de gemeente het ten aanzien van vakantieverhuur proportioneel dat woningeigenaren hun woningen op beperkte schaal voor vakantieverhuur beschikbaar kunnen stellen. In overleg met belanghebbenden is daarbij gekozen voor een maximum van 60 nachten per jaar, mits de verhuur is geregistreerd en bij het aanbod dit registratienummer wordt vermeld. Naast het nachtcriterium, geldt voor vakantieverhuur tevens een meldplicht. Er wordt gekozen voor een maximum van 60 nachten omdat dit overeenkomt met de schoolvakanties per schooljaar. Hiermee is het dus mogelijk om tijdens de eigen vakantie de eigen woning te verhuren aan toeristen om in de eigen onkosten te voorzien. Het toeristisch verhuren is geen bedrijfsmatig verdienmodel. Daarom is de limiet 60 nachten.

Deze paragraaf biedt geen regulering aan de Short Stay. Short stay is het tijdelijk bewonen van een zelfstandige eenheid voor een periode van minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden. Short stay kenmerkt zich doordat het complex niet de woonbestemming heeft. Het is niet toegestaan en niet mogelijk om zich in te schrijven op dit adres gedurende het verblijf. Aanvullend; Short Stay is bedoeld voor tijdelijk verblijf van bijvoorbeeld expats en internationals die tijdelijk voor werk naar Delft komen. Short Stay is uitdrukkelijk niet bedoeld voor het onderbrengen van toeristen.

3.5 Ontheffing en andere vormen van vergroten slaagkansen van starters en bijzondere doelgroepen

Bij regulering van de woningmarkt moeten verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen. De gemeente ziet bij de beperking van mogelijkheden tot omzetting en woningvorming een mogelijk conflict met de opgave Langer & Weer Thuis. Dat is ook aan de orde waar het gaat om de doelstelling van de gemeente om bijzondere woonvormen te faciliteren. Om deze belangen beter tegen elkaar te kunnen afwegen, introduceren we een ontheffingsmogelijkheid. Wanneer iemand over wil gaan tot omzetting of woningvorming in het belang van bovenstaande opgaven kan een ontheffing worden aangevraagd voor de vergunningplicht. Deze ontheffing kan worden verleend door het college wanneer het van mening is dat het belang van de opgave langer & weer thuis, of faciliteren van bijzondere woonvormen zwaarder weegt dan het belang van behoud van de woningvoorraad en een geordend woon- en leefmilieu. Hiervoor zijn in de Beleidsregel omzetting en woningvorming Delft 2019 nadere regels gesteld.

De gemeente Delft biedt daarnaast ook stimuleringsmiddelen aan, in de vorm van de Starterslening. De Starterslening is voor starters in de leeftijd van 18 tot en met 35 jaar die voor het eerst een huis kopen met een koopsom tot de NHG-grens. Naast de opkoopbescherming is dit een andere maatregel om betaalbare koopwoningen beter bereikbaar te maken voor starters op de kopersmarkt. Met het beschermen van de woningen tot een WOZ waarde gelijk aan de NHG-grens, houden we deze woningen juist ook beschikbaar voor o.a. deze doelgroep.

4. Conclusie

Uit deze toelichting kan worden geconcludeerd dat er sprake is van schaarste op de Delftse woningmarkt in zijn geheel, en betaalbare koopwoningen en corporatie huurwoningen in het bijzonder. Deze schaarste zal in de komende jaren ook niet afnemen, eerder zal Delft tot de hogedrukgebieden behoren vanwege de toestroom van o.a. asiel-, studie- en kennismigranten zoals de provincie becijfert.

De inzet van het verdelingsinstrument huisvestingsverordening is daarmee gelegitimeerd. De Delftse woonvisie, de Uitvoeringsagenda, de Wonen/Zorg-agenda, de prestatieafspraken en de nieuwe verordening vormen een eenheid in het realiseren van de doelen voor de Delftse woningmarkt.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1:1, - Doorstromer

Wanneer een woningzoekende een woning accepteert in de regio Haaglanden, wordt de woningzoekende uitgeschreven uit het register van woningzoekenden. Als de huurder wil doorstromen van een huurwoning in de regio Haaglanden naar een andere, beter passende woning krijgt deze 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 doorstroomketen zal uiteindelijk een woonruimte beschikbaar komen voor een starter. Flexwoningen zijn voor de status van doorstromer uitgesloten omdat zij gezien de tijdelijke aard van de bewoning wel aanspraak kunnen maken op het behoud van inschrijfduur.

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.

Artikel 2:1, eerste lid

In het eerste lid, overeenkomstig de Huisvestingswet 2014 is de reikwijdte van hoofdstuk 2 beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens (liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning). Er is bewust gekozen voor alle type woonruimten die tot deze categorie behoren, omdat de schaarste zo omvangrijk is dat kwantitatief al deze 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.

Artikel 2:1, tweede lid

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

Artikel 2:3

In dit artikel staat omschreven wie in deze verordening, conform 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 2:3, lid 4 en 5

In gevallen dat er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden genoemd in het vierde en vijfde lid van dit artikel moet er onder verwijzing naar deze artikelen een huisvestingsvergunning worden verleend.

Artikel 2:6, eerste lid

Volgens de nieuwe 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 regio Haaglanden. Hier is invulling aan gegeven, met de op grond van artikel 9 van de Huisvestingswet genoemde criteria, met betrekking tot de verhouding tussen oppervlakte en gezinssamenstelling.

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 uit het Bouwbesluit 2012 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 lokale bouwverordening.

Wanneer in strijd met het Bouwbesluit 2012 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.

Artikel 2:6, tweede lid

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 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.

Artikel 2:6, derde lid

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, eerste lid

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

Artikel 2:7, eerste lid, onder a

De wettelijke grondslag van dit onderdeel is artikel 15, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2:7, eerste lid, onder b

In de regio is het niet toegestaan dat een woningzoekende een woonruimte, die aan een vergunning onderhevig is, huurt als de woningzoekende reeds eigenaar of huurder van een andere zelfstandige woonruimte is.

Artikel 2:7, eerste lid, onder c

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

Artikel 2:7, eerste lid, onder d

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.

Artikel 2:7, eerste lid, onder e

Gelet op schaarste van woonruimten met een grote mate van 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 woningzoekende met een lichamelijke beperking. Bijvoorbeeld een rolstoel toe- en doorgankelijke woonruimte.

Artikel 2:7, eerste lid, onder f

In artikel 2:6 staan algemene criteria voor het verlenen van een huisvestingsvergunning.

Artikel 2:7, tweede lid, onder c

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 b, van de Huisvestingswet 2014 en laat onverlet de toepassing van overige intrekingsgronden uit artikel 18 van de Huisvestingswet 2014.

Artikel 2:9

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. Hieraan is invulling gegeven door de huisvestingsvergunning van rechtswege te laten vervallen.

Artikel 3:2, eerste lid, onder a en b

Met dit artikel maakt de gemeenteraad gebruik van de bevoegdheid om criteria op te stellen voor het verlenen van een huisvestingsvergunning, zoals dat is opgenomen in artikel 9 van de Huisvestingswet 2014. Deze criteria zijn een aanvulling op de criteria die genoemd zijn in artikel 2:3 en 2:5.

Dit artikel heeft tot doel om te voorkomen dat de verplichting van toegelaten instellingen om woningen passend toe te wijzen zoals opgenomen in artikel 48, eerste lid van de Woningwet niet goed aansluit bij de artikelen in de voorliggende Huisvestingsverordening.

Woningcorporaties kunnen zelf binnen het kader van passend toewijzen op grond van de Woningwet een afwijkende huur-inkomsttabel 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, eerste lid

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

Artikel 3:3, tweede lid

Je kunt je pas inschrijven als woningzoekende in de regio, wanneer je in aanmerking komt voor een woonruimte van een woningcorporatie. In de regio kunnen ook minderjarige tienermoeders zich inschrijven om inschrijfduur op te bouwen en in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning, wanneer zij op grond van artikel 235 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek beschikken over meerderjarigverklaring.

Artikel 3:3, vijfde lid

Op grond van dit lid onder a. vervalt een inschrijving als een woningzoekende een zelfstandige huurwoning heeft aanvaard via Woonnet-Haaglanden. De verhuisdatum wordt vastgesteld aan de hand van de inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP. Voor het beëindigen van de inschrijving (en het opnieuw opbouwen van inschrijfduur) is de verhuisdatum leidend, dat wil zeggen de inschrijving in de BRP op het nieuwe woonadres. Bij de jaarlijkse herinschrijving is de wijziging van het adres bekend.

Bij een verhuizing naar een zelfstandige woonruimte anders dan via Woonnet-Haaglanden vervalt niet de inschrijving, maar begint de inschrijfduur weer op nul. De datum van inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP is leidend.

Artikel 3:3, zesde lid, onder a

Woningzoekenden die andere woonruimte accepteren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst aangegaan conform 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. Deze uitzondering geldt ook voor flexwoningen gezien de tijdelijke aard van de bewoning.

Artikel 3:3, zesde lid, 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.

Artikel 3:3, zesde 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 inwoning of huur van een onzelfstandige woonruimte.

Artikel 3:3, zevende lid

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, eerste lid

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

Artikel 3:4, tweede lid

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

Artikel 3:4, derde lid

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

Artikel 3:5

In dit artikel wordt de algemene rangorde voor de toewijzing van het aangeboden woningaanbod bepaald, 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 rangordebepaling 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 en bij een vorm van afwijkend aanbieden op grond van artikel 3:12.

Artikel 3:6, eerste lid

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.

Een starter is een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet over een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden beschikt. Bij starters geldt de inschrijfduur als volgordebepaling.

Bij een verhuizing naar een zelfstandige woonruimte anders dan via Woonnet-Haaglanden vervalt niet de inschrijving (zie ook artikel 3:3), maar begint de inschrijfduur weer op nul. De datum van inschrijving op het nieuwe woonadres in de BRP is leidend.

Artikel 3:6, tweede lid

Voor een doorstromer geldt dat inschrijfduur samen met (een maximum van 5 jaar) woonduur als volgordecriterium wordt gebruikt. Met de combinatie van inschrijfduur 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.

Artikel 3:6, derde lid

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.

Artikel 3:7

Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling blijft: 'Generiek oplossen waar mogelijk en lokaal oplossen noodzakelijk'. Voor de toepassing van dit artikel geldt het in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 geldende maximale percentage. In juli 2023 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.

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. De gemeente Delft kiest er voor om uitstroom te faciliteren door deze mensen urgentie onder voorwaarden te verlenen. Deze urgentie is altijd in de vorm van een eenmalig aanbod en wordt binnen Delft, of de zorgregio Delft-Westland-Oostland ingevuld. Hoe en onder welke voorwaarden op deze manier uitstroom wordt bevorderd, wordt uitgewerkt in de beleidsregels, welke door het college van Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld.

Artikel 3:10, eerste lid

Als verhuurder hebben woningcorporaties, op grond van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en 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 niet te voorzien of te voorkomen was op het moment dat de huurder bij de woningcorporatie is gaan huren; en
- bij het zwaarwegende geval geen andere oplossing mogelijk is; en
- het de huisvesting van huishoudens betreft 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.

Artikel 3:10, tweede lid

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 op grond van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014. 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; en
- uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde is bepaald; en
- de toewijzing transparant is; en
- er vooraf is afgestemd met de gemeente.

Artikel 3:10, vierde lid

Wanneer blijkt dat voor bepaalde complexen of woningtypen tijdelijk een andere manier van toewijzing noodzakelijk wordt geacht, kan op basis van dit lid worden afgeweken van de rangorde voorgeschreven in artikel 3:5. Hierbij kan worden gedacht aan moeilijk verhuurbare woonruimten. Dit artikel is niet bedoeld zichtbaar schaarse woningen via loting aan te bieden.

Artikel 3:10, vijfde lid

Om te voorkomen dat een urgentieverklaring wordt gebruikt om wooncarrière te maken, waardoor andere woningzoekenden niet in staat zijn om via de in deze verordening omschreven algemene wijze van aanbidding door te stromen naar een voor hen meer passende woonruimte, 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 zullen uitsluitend worden gedaan in het kader van waarborgen dat er voldoende woonruimte beschikbaar is voor woningzoekenden zonder voorrang, om passend te wonen. Dit artikel wordt enkel toegepast als er voldoende 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 3:10, zesde lid

In dit artikel is de ruimte opgenomen voor woningcorporaties om voor een bepaald actiegebied een terugkeermogelijkheid te kunnen opnemen in het sociaal plan. Deze terugkeermogelijkheid geldt dan voor huurders die als herstructureringskandidaat hun woning in dat bepaalde actiegebied hebben moeten verlaten. Zij kunnen aanspraak maken op terugkeer naar een passende gerenoveerde of nieuwbouwwoning in datzelfde gebied direct na oplevering. De woningcorporatie doet hiervoor een passend eenmalig aanbod. De afbakening van het betreffende gebied wordt bepaald door de gemeenten en betrokken woningcorporatie(s).

Artikel 3:10, zevende lid

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

Artikel 3:11

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 een aanbodinstrument. De woonruimte hoeft in dat geval niet te zijn aangeboden op het aanbodinstrument. Bij directe aanbidding zijn passendheidscriteria en mogelijk ook bindingscriteria van toepassing op een woonruimte. 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.

Er wordt gebruik gemaakt van directe aanbidding voor 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. 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 3:11, eerste lid, onder a

Voor statushouders is de directe aanbieder gekoppeld aan de taakstelling die voortvloeit uit artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 en de bestuurlijke afspraken over koppeling van de statushouder aan de gemeente.

Artikel 3:12

Woonruimten onder de huurprijsgrens in de regio Haaglanden zijn schaars. 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 druk op de woningmarkt, niet wenselijk. Daarnaast kunnen woningen, waarvan vijftig woningzoekenden het aanbod hebben geweigerd, ook via andere rangordecriteria worden aangeboden. Daarmee kunnen kansen geboden aan woningzoekenden die via de reguliere rangorde niet snel in aanmerking komen voor toegang tot de woningmarkt. Ook kan worden afgeweken van het aanbodmodel op basis van woon-inschrijfduur als woonruimte hiervoor specifiek wordt aangemerkt in lokale afspraken tussen woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties. Bij aanbieder via het aanbodmodel anders dan op basis van rangordecriteria woon-inschrijfduur loting worden kansen geboden aan woningzoekenden die via de reguliere rangorde niet snel in aanmerking komen voor toegang tot de woningmarkt. Maximaal 10% van de vrijgekomen sociale corporatiewoningen van de woningcorporatie mag via andere rangordecriteria dan woon-inschrijfduur worden verhuurd.

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

Artikel 4:1, tweede en derde lid

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 besteden de nodige aandacht aan de onafhankelijkheid en samenstelling van de toetsingscommissie.

Artikel 4:2, eerste lid

Hoewel de regio Haaglanden met meerdere regiogemeenten een woningmarkt deelt, heeft iedere gemeente zijn eigen verordening. Dit betekent dat de bepalingen die invloed hebben op de hele regio zodanig op elkaar zijn afgestemd dat de toepassing hiervan geen onwenselijke ongelijkheid creëert.

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 en wordt hier noodzakelijk van afgeweken.

Artikel 4:2, vijfde lid

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 4:2, vijfde lid, onder e

Een urgentieverklaring is uitsluitend bestemd voor de urgentie categorie woningzoekenden die in staat is om zelfstandig, zonder bijzondere zorgbehoeften of toezichtstelling, een woonruimte in gebruik te nemen. Wanneer een aanvraag wordt gedaan door een persoon die zijn verblijf heeft in een instantie voor noodopvang, zal de aanvraag tevens beschikken over een advies waarin de instelling verklaart dat de aanvrager in staat is om zelfstandig te wonen.

Artikel 4:3, eerste lid

Voor de urgentie categorieën benoemd in deze verordening geldt dat op grond van een individuele beoordeling de noodzaak van een voorrangpositie voor aangewezen woonruimten wordt bepaald. De voorrangpositie 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 absoluut 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.

Artikel 4:3, tweede lid

De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel met daarin omschreven het qua ligging, grootte, en aard meest eenvoudige woningtype dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk is voor het oplossen van het individuele huisvestingsprobleem. Woonwensen spelen bij urgentieverklaringen geen rol.

Wat de meest eenvoudige woningtypen zijn kan per regiogemeente verschillen: wat "meest eenvoudig" 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 alle urgentieverklaringen, met uitzondering van de herstructureringskandidaten. Verder wordt opgemerkt dat binnen de regio de houders van een verleende urgentieverklaring zelf op het uniforme medium moeten zoeken en reageren op woonruimten die passend zijn voor urgentiekandidaten. Voor enkele daartoe aangewezen woonruimten zullen, wegens volkshuisvestelijk belang, de urgentieverklaring geen voorrangpositie bieden.

Artikel 4:4, eerste lid

Gelet op het spoedeisend karakter van de noodsituatie en de druk op deze woningmarkt wordt van de aanvrager verwacht optimaal gebruik te maken van het beschikbare woningaanbod in de regio. Een woningzoekende met urgentieverklaring zal daarom worden geacht in de hele regio op beschikbaar gekomen woonruimten te reageren.

Artikel 4:4 tweede lid

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, dit vooraf in beleidsregels is benoemd.

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 voordoet, moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden.

Artikel 4:5, 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. de aanvrager niet in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning kan een urgentieverklaring niet worden toegewezen.

Artikel 4:5, onder b

Binnen het woonruimteverdeelsysteem wordt gestreefd naar een beperking van voorrangposities, maar is een mogelijkheid geïmplementeerd om woningzoekenden "waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is" zoals in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 te ondersteunen. In de regionaal afgestemde beleidsregels staat aangegeven welke situaties hier niet onder vallen.

Artikel 4:5, onder c

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.

Artikel 4:5, onder d

Wanneer het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kon worden opgelost, door gebruik te maken van een voorliggende voorziening, is een huisvestingsprobleem door nalatigheid ontstaan. Dit is 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.

Artikel 4:5, onder e

Een urgentieverklaring is bedoeld als een uiterste, laatste, redmiddel. 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.

Artikel 4:5, onder f

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.

Artikel 4:5, onder g

Deze weigeringsgrond doet zich bijvoorbeeld voor de aanvrager als gevolg van specifieke problematiek een urgent huisvestingsprobleem heeft gekregen en redelijkerwijs te verwachten is dat die problematiek hem nog steeds belet om zelfstandig woonruimte te bewonen, of wanneer het huisvestingsprobleem zich ook bij potentiële volgende huisvesting naar alle waarschijnlijkheid zal voordoen. Het kan daarbij gaan om problematiek van sociaal-medische aard. Aan deze afwijzingsgrond kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Artikel 4:5, 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 diens 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 intrekkinggronden, 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.

Artikel 4:5, onder i

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

Artikel 4:5, onder j

Het inkomen van de aanvrager het huishoudinkomen overstijgt zoals vermeldt [Artikel 16 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015](#) wordt de aanvrager verondersteld in beginsel zelf voor huisvesting te kunnen zorgen.

Artikel 4:5, 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.

Artikel 4:5, 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. 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, onder a, van deze verordening.

Artikel 4:5, 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 t, 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. Voor een aanvraag op grond van artikel 4:6, eerste lid onder a, van deze verordening geldt een afwijkende termijn van twee maanden. 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.

Artikel 4:5, 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, eerste lid, onder a

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

Artikel 4:6, eerste lid, onder b

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

Artikel 4:7, eerste lid

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

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

Artikel 4:7, tweede lid

Voor zover het vervallen van een woonkostentoeslag niet wordt gecompenseerd door een (hogere) huurtoeslag dienen gemeenten de aanvrager in staat te stellen te verhuizen naar een woonruimte die qua woonlasten beter past bij het inkomen. In verband daarmee worden woningzoekenden met een woonkostentoeslag, die qua bedrag hoger is dan het maximaal toegestane bedrag van de huurtoeslag, in aanmerking gebracht voor een voorrangspositie. van de voorrangspositie geen gebruik wordt gemaakt kan de woonkostentoeslag worden ingetrokken.

Artikel 4:7, derde lid

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 urgentie categorie worden ingedeeld, er niet al eerder voor de in het actiegebied gelegen woonruimte een urgentieverklaring is afgegeven. 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. Per woonruimte kan uitsluitend aan één herstructureringskandidaat en diens huishouden een urgentieverklaring worden verleend. Aan de voorwaarden voor indeling in deze urgentie categorie kan in lokaal beleid verder inhoud gegeven worden.

Artikel 4:8, eerste lid

De voorrangspositie door een urgentieverklaring geldt in principe voor een termijn van drie maanden, omdat de aard van het huisvestingsprobleem dusdanig dringend is dat op korte termijn een passende woonruimte noodzakelijk is.

Artikel 4:8, tweede lid

Voor herstructureringskandidaten geldt een afwijkende termijn van maximaal twaalf maanden, wanneer de aard van dit huisvestingsprobleem dit toelaat.

Artikel 4:8, derde lid

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

Artikel 4:8, vierde lid

Op het moment dat de urgentieverklaring van rechtswege vervalt en een aanvraag voor een éénmalig woningaanbod op grond van urgentie wordt ingediend, zullen alle weigeringen bij de beoordeling van deze aanvraag worden betrokken. Woonruimten die zijn geweigerd en passend worden geacht, volgens het bij de urgentieverklaring verleende zoekprofiel, zullen ertoe leiden dat er geen éénmalig woningaanbod wordt gedaan. Niet alleen weigeringen kunnen leiden tot een afwijzing, ook het niet optimaal benutten van de voorrangspositie met een urgentieverklaring zal leiden tot een afwijzing van deze aanvraag.

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

Om aanvragen van een urgentieverklaring op uniforme wijze te beoordelen en onrechtmatigheden, als gevolg van verschillen van interpretatie van de huisvestingsverordening, te voorkomen zijn door burgemeester en wethouders regionaal afgestemde beleidsregels van toepassing.

Artikel 4:8, vijfde lid

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

paalde 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 urgentie categorie. 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 zal 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 algemeen

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voor alle woningen bij onttrekking, samenvoeging, woningvorming en/of omzetting een vergunningplicht in te stellen. Dit geldt eveneens voor opkoopbescherming en toeristische verhuur. In de Huisvestingsverordening wordt vergunningsplicht gesteld voor onttrekking, omzetting en splitsing in appartementsrechten; samenvoegen van woningen voor eigen gebruik is, op grond van de huisvestingswet 2015 niet vergunningsplichtig.

Er is een vergunningplicht voor alle woonruimten, met uitzondering van, onzelfstandige woonruimten en te slopen woningen van een corporatie in een actieggebied. Voor een woonruimte die is gebouwd als onzelfstandige woonruimte, of voor woonruimte die legaal is omgezet naar onzelfstandige woonruimte is geen vergunning nodig.

Door te spreken over permanente bewoning is, is wanneer de betreffende woonruimte niet het hoofdverblijf is, een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee is het mogelijk om het gebruik van woonruimte als tweede woning te reguleren.

Artikel 5:1

Het vergunningenregime inzake splitsing in appartementen heeft alleen betrekking op bestaande woningbouw. In deze bepaling geven burgemeester en wethouders aan voor welke categorieën woonruimte het regime van toepassing is. De vergunning ziet alleen toe op het splitsen van het zakelijke recht op het gebouw. Het aantal bij de splitsing betrokken woningen wijzigt door deze vergunning niet. De vergunning wordt verleend overeenkomstig de bijgevoegde splitsingstekening.

Artikel 5:15

Onzelfstandige bewoning zijn die situaties waarin de bewoners geen duurzaam huishouden vormen en een, of meer van de volgende voorzieningen delen; keuken, badkamer/douche/wasruimte, toilet.

Artikel 5:22 t/m 5:27

Na invoering van de omzettingsvergunning heeft het aantal gevallen van woningvorming (bouwkundig splitsen van woningen) een vlucht genomen in Delft. Om verdringing te voorkomen en schaarse woningtypen beschikbaar te houden voor de daarbij behorende doelgroepen (met name gezinnen), acht de Raad het noodzakelijk ook voor woningvorming een vergunningvereiste in te voeren. Voor woningvorming geldt dat dit alleen is toegestaan bij woongebouwen die een woonoppervlakte hebben van ten minste 180m². Het woongebouw moet die oppervlakte al ten minste 10 jaar hebben. Dat wil zeggen dat wanneer de woonoppervlakte de afgelopen 10 jaar is uitgebreid, ook als dat vergunningvrij is gebeurd, de vergunning wordt geweigerd. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvragen om dit bij het aanvragen van de vergunning te melden. achteraf zou blijken dat dit bij de aanvraag is achtergehouden dan kan deze alsnog worden ingetrokken en worden verplicht de aanpassingen terug te draaien.

Artikel 5:28 t/m 5:33

Door de schaarste op de woningmarkt en de extra druk vanwege de studentenpopulatie acht de Raad het noodzakelijk aanpassingen aan de woningvoorraad streng te reguleren. Dit met het doel om te waarborgen dat zoveel als mogelijk woningen van bepaalde typen in bepaalde prijsklassen behouden blijven voor alle doelgroepen (tegengaan van verdringing als gevolg van schaarste). De Raad hecht er ook belang aan voor bijzondere woonvormen, zoals bijvoorbeeld woongroepen, plek te maken en houden in Delft en daarnaast om binnen de Huisvestingsverordening ruimte te bieden aan het woonaanpak van Langer & weer thuis. Daarbij valt te denken aan kangoeroewoningen, (on)zelfstandige samenwoonvormen voor ouderen, of mensen met een beperking, maar ook het gekoppeld wonen van meerder generaties in een gebouw (al dan niet bouwkundig gesplitst in meerdere zelfstandige eenheden). Om te zorgen dat flexibel kan worden ingespeeld op behoeften in de stad en om te verzekeren dat er

geen “achterdeurtjes” ontstaan acht de Raad het noodzakelijk dat Burgemeester en Wethouders een ontheffing kunnen verlenen, waardoor zonder vergunning tijdelijk en onder voorwaarden situaties van omzetting, of woningvorming worden toegestaan om de maatschappelijk opgaven op het gebied van Langer en Weer Thuis te faciliteren. Om flexibel te kunnen reageren op de praktijk kunnen Burgemeester en wethouders in een beleidsregel vastleggen hoe uitleg en uitvoering wordt gegeven aan deze mogelijkheid.

Artikel 5:34 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de ‘beschermde’ woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning (‘verhuurvergunning opkoopbescherming’). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht.

De wet spreekt van ‘in gebruik geven’ van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte.

In het tweede lid is het gehele grondgebied van de gemeente Delft aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt en de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog (goedkope of middeldure) woonruimte is (tweede lid, onder a, en derde lid). Onderdeel a uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen b en c zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel d).

Het tweede lid, onder a, regelt het aan te wijzen gebied. Dit is het gehele grondgebied van de gemeente. De reden om het gehele grondgebied aan te wijzen is dat uit het rapport ‘analyse opkoopregeling’ van Explica van 14 februari 2022 blijkt dat het probleem in alle wijken speelt. In alle wijken is op dit moment aanbod aan middeldure huurwoningen. Als de maatregel stadsbreed ingezet wordt, dan worden huishouders die op zoek zijn naar een middeldure huurwoning in geen enkele wijk belemmerd. Van belang is ook dat de gemeente met de aanwijzing van het gehele grondgebied wil voorkomen dat ongewenste effecten optreden. Zo ligt het voor de hand dat een waterbedefferd optreedt als extern effect van het opwerpen van een grens in belendende wijken.

Verder noemt het tweede lid, onder a, de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, duidelijk kunnen worden beantwoord als de woning te koop wordt aangeboden. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan.

De gehanteerde WOZ-waarde, die lager of gelijk is aan de NHG- kostengrens geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving van het openbare register van de akte van levering van die woonruimte aan nieuwe eigenaar valt, sluit aan bij de door de gemeente Den Haag gehanteerde WOZ-waarde. Door de dynamische formulering van deze bepaling stijgt de gehanteerde WOZ-waarde mee met de NHG - kostengrens die periodiek wordt aangepast. De NHG-kostengrens is voor het jaar 2023 vastgesteld op €405.000. Zo is er een objectieve grens die goed aansluit bij de financierbaarheid van de woningen. Deze grens sluit bovendien goed aan bij de prijsontwikkeling in de gemeente Delft. Bij die grens vallen er 11.000 woningen in Delft onder de opkoopbescherming (op basis van WOZ-waarde), 8.100 woningen zitten boven de grens.

Artikel 5:35 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Dit vloeit voort uit artikel 8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn, dat bepaalt dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via het betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken (Kamerstukken 35517, nr. 53).

Artikel 5:36 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend

De in het eerste lid genoemde gevallen van ‘verplichte vergunningverlening’ staan in artikel 41, derde lid, van de wet. Het derde lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze

is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld.

De 'bibob-weigering', genoemd in de aanhef van het eerste lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen.

De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft (tweede lid).

Artikel 5:37 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: De verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

Artikel 5:38 Beslistermijn

De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van de wet bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn omdat een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen.

Is niet op tijd beslist, dan geldt het silencio-positivostelsel (§ 4.1.3.3 van de Awb), aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet. Dit betekent dat de aanvraag is ingewilligd als burgemeester en wethouders niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is gelijk aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

Artikel 5:39 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Hier is volstaan met de bibob-intrekking en de intrekking op grond van onjuiste inlichtingen. Het niet meer verhuren aan een 'geprivilegieerde huurder' als genoemd bij de moet-worden-verleend-gevallen van artikel 5:40, eerste lid, hoeft niet te leiden tot intrekking van de vergunning: dan vervalt de vergunning automatisch (tweede lid van dat artikel). Daarom kan die situatie hier buiten beschouwing blijven.

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De onder a toegevoegde intrekkingsgrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

Paragraaf 5g Toeristische verhuur van woonruimten

Artikel 5:40 Werkingsgebied

De regulering van toeristische verhuur van woonruimten heeft betrekking op alle woonruimten in Delft.

Artikel 5:41 Vormen van toeristische verhuur

Naast B&B wordt op gepaste schaal ook vakantieverhuur toegestaan. De definities hiervan staan vermeld in artikel 1:1.

Ten aanzien van vakantieverhuur moet worden bedacht dat vakantieverhuur strijdig blijft met de bestemming wonen en dat vakantieverhuur een woning onttrekt aan de woningvoorraad (zie hiervoor de uitspraak van de Raad van State van 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:428). Om die reden moet voor het in gebruik geven voor vakantieverhuur nog altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd om te mogen handelen in strijd met het bestemmingsplan en een onttrekkingsvergunning worden aangevraagd om de woning te mogen onttrekken aan de woningvoorraad. Pas als de omgevingsvergunning en de onttrekkingsvergunning zijn verleend, kan de eigenaar van de woning gebruik maken van de in de verordening geboden mogelijkheden omtrent toeristische verhuur.

Uit het tweede lid volgt dat woningruil en huisbewaring hier niet onder vallen, omdat bij woningruil en huisbewaring de bewoners zich moeten inschrijven in de BRP en derhalve er geen sprake is van toeristische verhuur. Ook recreatiewoningen vallen niet onder de reikwijdte van deze bepaling. De memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 stelt immers dat met “bewoning” als genoemd in de begripsbepaling van “woonruimte” bedoeld wordt dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantiewoningen zijn geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014.’ (Kamerstukken 35 353, nr. 3, blz. 36).

Artikel 5:42 Registratienummer

Op basis van het eerste lid is het verboden om een woonruimte voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur. Bij een registratieplicht kan een verhuurder niet langer vrijblijvend zijn woning voor toeristisch gebruik aanbieden, via bijvoorbeeld een digitaal platform. De verhuurder moet het adres van de woning eerst registreren bij de gemeente en het registratienummer moet in de advertenties worden vermeld. Met een registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Met behulp van de adresgegevens van de registratie kan worden nagegaan of de woonruimten die op onder meer digitale platforms worden aangeboden voor toeristische verhuur, voldoen aan de geldende regels. Hierdoor kan effectiever toezicht worden gehouden op de naleving van de regels en kan waar nodig worden gehandhaafd. Voor een woonruimte kunnen meerdere registratienummers worden aangevraagd. Via de communicatiekanalen van de gemeente Delft wordt beschreven hoe men een registratienummer bemachtigt.

Het tweede lid bepaalt dat degene die de woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur een registratienummer moet aanvragen. Hiervoor bestaat een landelijk registratiesysteem.

Voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van het verbod in artikel 5:42, eerste lid, aanboden voor toeristische verhuur geldt dit verbod niet eerder dan zes maanden na de inwerkingtreding ervan. Dit overgangsrecht volgt uit artikel 51, eerste lid, van de wet.

Artikel 5:43 Nachtcriterium en meldplicht vakantieverhuur

Op basis van het eerste lid van dit artikel geldt voor vakantieverhuur een maximum van zestig nachten verhuur per jaar. Er mag zestig nachten per jaar worden verhuurd aan toeristen mits in de betreffende wijk geen verbod geldt. Dit doet Delft om de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid te beschermen. Het tweede lid bepaalt dat vakantieverhuur bij de gemeente moet worden gemeld. Elke keer dat iemand zijn of haar woning verhuurt aan toeristen, moet dit vóóraf worden gemeld. Er vindt veel illegale verhuur plaats en voor Delft is het voor handhaving van het maximaal aantal nachten essentieel om te weten wanneer gebruik wordt gemaakt van het toegestane aantal nachten. Een meldplicht is daarom noodzakelijk (tweede lid). Het derde lid regelt het aanbodverbod van digitale platforms (zie artikel 23e van de wet) dat een aanvulling is op de maximering van het aantal toegestane nachten. Als geconstateerd wordt dat een aanbieder zijn jaarquotum heeft opgesoupeerd, kunnen burgemeester en wethouders een digitaal platform als Booking.com en Expedia.nl daarvan op de hoogte stellen. Dan mag het digitale platform voor de rest van het jaar geen aanbiedingen van deze aanbieder meer plaatsen. Burgemeester en wethouders krijgen daarnaast de bevoegdheid bepaalde gebieden aan te wijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt. De term ‘gebied’ wordt hier taalkundig gebruikt waarmee bedoeld wordt dat wordt aangesloten bij de term gebied in het normale spraakgebruik. De aanwijzing kan op elk gebiedsniveau worden uitgevoerd. Burgemeester en wethouders kunnen ook een bepaalde wijk of buurt aanwijzen als een gebied waar geen vergunningen voor vakantieverhuur worden afgegeven. Er is voor gekozen om deze gebieden niet in de verordening op te nemen, omdat de factoren op grond waarvan een verbod noodzakelijk is van tijd tot tijd kunnen verschillen. Bij het aanwijzen van gebieden moet worden gemotiveerd waarom een verbod in dat gebied noodzakelijk is met het oog op het beschermen van de woonruimtevoorraad en/of de leefbaarheid (vierde lid).

Artikel 6:1 t/m 6:7

In de regio Haaglanden bestaan lokale registers standplaatszoekenden, die worden beheerd door de individuele gemeenten. Belangstellenden kunnen zich in meerdere lokale registers inschrijven, maar moeten dan voor elk register afzonderlijk voldoen aan de voorwaarden, zoals eventueel betaling van inschrijfgeld.

De recente ontwikkelingen ten aanzien van het door het Rijk geformuleerde Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid zijn aanleiding om bij toewijzing van een vrijkomende standplaats, naast de geldende volgorde van inschrijving in het register, zo mogelijk rekening te houden met het samenleven in familieverband.

Artikel 7:1

Verslaglegging door woningcorporaties en evaluatie met woonconsumentenorganisaties, waaronder de SHH, is jaarlijks voorzien om te anticiperen op verplichtingen voortvloeiend uit de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Artikel 7:2, tweede lid

Vanwege 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. Op basis van artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 zijn de maximale boetebedragen in de verordening bijgesteld.

Artikel 7:2, derde lid

Op grond van artikel 35, tweede lid, onder d, van de Huisvestingswet 2014 kan bij herhaling van overtreding van hetzelfde verbod een hogere bestuurlijke boete worden opgelegd. Voorwaarde is dat tegen de eerdere overtreding van hetzelfde verbod een bestuurlijke boete is opgelegd. Daarnaast moet de herhaalde overtreding plaatsvinden binnen een tijdvak van vier jaar na de oplegging van de eerste bestuurlijke boete. Wij maken gebruik van deze wettelijke mogelijkheid om bij recidive het boetebedrag te verhogen. Herhaling van de overtreding zien wij namelijk als een verzwarende omstandigheid die een hogere boete rechtvaardigt.

Voor hetzelfde feit kan niet tweemaal een boete worden opgelegd, maar er kan wel een boete worden opgelegd hetzelfde feit zich tweemaal voordoet. Bij voortgezette overtredingen (denk aan de onttrekking van woonruimte aan de woningvoorraad zonder vergunning) is pas sprake van "opnieuw dezelfde overtreding" de eerste overtreding is beëindigd en bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding wordt begaan. Wordt door dezelfde overtreder 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.