

Wijzigingen Huisvestingsverordening Delft 2023

De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 24-09-2024;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

1. de Huisvestingsverordening Delft 2023 met kenmerk 5955024, te wijzigen conform onderstaand raadsbesluit;
2. de verordening op de gebruikelijke wijze bekend te maken in het elektronisch gemeenteblad.

Artikel I

de Huisvestingsverordening Delft 2023 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1:1 Begripsomschrijvingen onder kamer wordt

‘verblijfsruimte zoals bedoeld in Artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012;

vervangen door

‘verblijfsruimte zoals bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;

B

In artikel 1:1 Begripsomschrijvingen onder middenhuur woonruimte wordt

‘middenhuur wonruimten:

woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens en tevens tot en met 185 punten op grond van Artikel 5 Besluit huurprijzen woonruimte en Artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; alsmede alle woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens die minder of gelijk is aan de volgens Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten 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;’

vervangen door

‘middeldure huurwoonruimte:

woonruimte zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Huisvestingswet. Voor de puntenvaststelling van woonruimten van in 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;’

C

Artikel 3:3 lid 6 wordt als volgt gewijzigd:

6. In afwijking van het gestelde in het vijfde lid, onder a, zal een inschrijving en daarmee de opgebouwde inschrijfduur niet vervallen als de woningzoekende dat verzoekt binnen een jaar na verhuizing, waarbij de woningzoekende:
 - a. tijdelijk in een wisselwoning verblijft, of een tijdelijke woonruimte of flexwoning huurt;
 - b. een andere woonruimte accepteert op basis van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd;
 - c. na inschrijving op een ander woonadres in de BRP niet over zelfstandige woonruimte beschikt;
 - d. een huurovereenkomst voor bepaalde tijd zoals bedoeld in artikel 228, eerste lid, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan;
 - e. een 1-kamerwoning accepteert.

D

Artikel 3:7 lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Woonruimten genoemd in artikel 3:1 kunnen binnen het wettelijk maximaal toegestane percentage 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.

E

Artikel 3:8 lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Woonruimten genoemd in artikel 3.1 kunnen binnen het wettelijk maximaal toegestane percentage met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.

F

Artikel 3:11 lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

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; burgemeester en wethouders kunnen een passend aanbod binnen de gemeente doen aan statushouders die door de gemeente direct uit een COA-opvanglocatie zijn gehuisvest in een tijdelijke woonvoorziening, in afwachting op definitieve huisvesting;
 - 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.

G

Artikel 4:5 onder m wordt als volgt gewijzigd

- m. de aanvrager heeft niet eerst direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden zelf of na het ontstaan van het huisvestingsprobleem aantoonbaar gereageerd op het beschikbare woningaanbod, tenzij:
 - de aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 4:6;
 - of er sprake is van een acute onvoorzienbare noodsituatie, waardoor de aanvrager niet heeft kunnen reageren, of waarbij het zeer onwenselijk is om direct voorafgaand aan de aanvraag drie maanden te reageren.

H

Artikel 4:6 wordt als volgt gewijzigd

1. Een urgentieverklaring kan worden verleend, indien:
 - a. geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met k, genoemde omstandigheden zich voordoen; en
 - b. de aanvrager tot de volgende urgentiecategorie behoort: 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; en
 - c. indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;
2. Een urgentieverklaring kan worden verleend indien:
 - a. geen van de in artikel 4:5, onder a tot en met l, genoemde omstandigheden zich voordoen; en
 - b. de aanvrager tot de volgende urgentiecategorie behoort: 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 de aanvrager dringend noodzakelijk is, waarbij:
 - 1° de afstand tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger meer is dan 5 kilometer en de afstand door verhuizing kan worden teruggebracht tot minder dan 5 kilometer; en,
 - 2° de te verlenen mantelzorg meer is dan 8 uur per week, verspreid over tenminste 4 dagen per week.

I

Artikel 4:8 wordt als volgt gewijzigd:

1. Een urgentieverklaring is geldig voor de termijn van drie maanden.
2. Voor herstructureringskandidaten en KOTA-geduceerden 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 woningaanbod.
 6. Op het moment het passend éénmalig woningaanbod wordt geweigerd door de houder van de urgentieverklaring, vervalt de urgentieverklaring.
 7. Een bezwaar gericht tegen het bij de urgentieverklaring behorende zoekprofiel, schorst de geldigheid van de urgentieverklaring totdat er op dat bezwaarschrift is beslist. De schorsende werking van bezwaar geldt niet als de urgentieverklaring is verleend op grond van artikel 4.7 lid 3.

J

Artikel 5:22 wordt als volgt gewijzigd:

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

K

Artikel 5:37 lid 3 wordt als volgt gewijzigd:

In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 5:36, kan de vergunning worden geweigerd.

L

Bijlage II wordt als volgt gewijzigd:

Als bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 7:2, van deze verordening, gelden de maximale bedragen uit het Wetboek van Strafrecht zoals vastgesteld in Artikel 35 Huisvestingswet 2014 en Artikel 45 Huisvestingswet 2014.

Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit bouwen werken leefomgeving. 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.

Artikel II

Dit besluit treedt, na bekendmaking in het elektronische gemeenteblad, in werking met ingang van 1 januari 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 3 december 2024..

,voorzitter,

J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

*,griffier.
J. Mimpfen*